

## SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2021

Hyresgästföreningen Renen

AB Övikshem

Datum: 2021-05-10

Plats: Ångermanlandsgatan 10 P, Örnsköldsvik

Klockan: 14.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Reine Björkman, ordförande, justerare

Kjell Ödmark

Marianne Ödmark *Björkman*

Närvarande för Övikshem:

~~Kaj Söderström~~, fastighetsvärd, ordförande. *Sören N*

Maria Flodin, Kundcenter, sekreterare

### DAGORDNING/BESLUT:

#### 1. Genomgång av föregående protokoll. Reine justerar protokollet.

-Avsaknaden av information på vad som ska hända på området? Ex. i somras var fordon där och tog bort utrustning i lekparken, vad kommer att ske? – Kommer att göras en del mindre åtgärder i höst och 2023 kommer hela lekparken att renoveras. Besiktningsman från Övikshem har gett instruktioner till Skanska. Måste utöka bla insprängningskydd. Ska också grävas ut och utöka mängden sand för fallskyddet. Enligt planering så ska det vara klart till midsommar.

#### 2. Information enligt Powerpointpresentation, se bilaga.

- Bokslut 2020
- Nyckeltal
- Sophantering
- Hyresförhandling och systematisk hyressättning
- Övikshem 50 år
- Övrig information
- Personalförändringar

#### 3. Två takras skyltar som står kvar?

Svar: Sören eller Torbjörn hämtar dom innan helgen. Vårstädningen är förlängd en vecka fram till 21/5.

#### 4. Ris i buskarna utanför M – efter takbyte. Inte återställt?

Svar: Ris som ligger ska tas i vårstädningen.

#### 5. Plocka skräp. 1g/vecka av Skanska?

Svar: Sören kollar med Roger Dannberg på Skanska vilken dag det blir.

#### 6. Parkering vid brandstation – skottar in snö och skräp på Övikshems gräsmatta?

Svar: Ta upp frågan med Maria Ö som får kontakta ägare.

#### 7. Sandlåda vid A – sönder?

Svar: Gås igenom under hösten och köps in nytt för vinterperioden.

#### 8. Saknar en papperskorg vid uteplats?

Svar: Togs bort för att det lämnades så mycket skräp och fåglarna drog ut dom.

#### 9. Flaggor – tas ner under vintern?

Svar: Förstörs av väder och vind. Brukar plockas ner 15/10 – 15/5.

Justeras:

  
Reine Björkman

Vid protokollet:

  
Maria Flodin, sekreterare

Bilaga punkt 2, Protokoll samråds-  
möte HGF Renen  
2021-05-10

1(9)

## Samråd HGF

Våren 2021

**Dagordning:**

- Hälsar alla välkomna
- Justera protokoll
- Föregående protokoll
- Frågor från området
- Information:
  - Bokslut 2020
  - Nyckeltal
  - Sophantering
  - Hyresförhandling och systematisk hyressättning
  - Övikshem 50 år
  - Övrig information
  - Personalförändringar
  - Projekt

## Resultatuppföljning

§ 11

Resultaträkning (Mkr)	Rev Budget 2020	Prognos okt 2020	Utfall 2020	Utfall 2019
<b>Nettoomsättning</b>	<b>248,5</b>	<b>247,9</b>	<b>248,1</b>	<b>241,4</b>
därav Hyresintäkter	252,5	253,7	253,6	245,1
därav Hyresbortfall	-7,6	-9,3	-8,9	-7,3
därav Övriga intäkter från hg	3,6	3,5	3,4	3,6
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-145,9</b>	<b>-156,7</b>	<b>-150,5</b>	<b>-149,6</b>
därav Drifkostnader	-141,1	-151,0	-144,6	-145,3
därav Underhållskostnader	-0,5	-1,5	-1,7	-0,2
därav Fastighetsskatt/avgift	-4,3	-4,2	-4,2	-4,1
<b>Driftnetto</b>	<b>102,6</b>	<b>91,2</b>	<b>97,6</b>	<b>91,8</b>
Övriga förvaltningsintäkter	2,5	2,0	2,2	2,1
Övriga förvaltningskostnader	-2,1	-1,7	-1,9	-1,7
Av- och nedskrivningar	-42,3	-41,1	-41,3	-36,7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>60,7</b>	<b>50,4</b>	<b>56,6</b>	<b>55,5</b>
Centrala adm- och försäljn.kostn.	-13,9	-13,5	-13,7	-14,2
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,1	0,2	0,4
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,9	-1,0	-0,9
<b>Rörelsens resultat</b>	<b>46,8</b>	<b>36,1</b>	<b>42,1</b>	<b>40,8</b>
Finansiella intäkter	0,2	0,2	0,5	0,6
Finansiella kostnader	-14,7	-14,0	-14,0	-13,3
<b>Res efter fin poster, före skatt</b>	<b>32,3</b>	<b>22,3</b>	<b>28,6</b>	<b>29,1</b>
Skatt på årets resultat			-19,9	-0,6
<b>Årets resultat</b>	<b>32,3</b>	<b>22,3</b>	<b>8,7</b>	<b>27,5</b>

Hyresbortfall högre än budget  
– Corona-effekt -0,6

Direktavkastning 4,8 %  
Högre driftnetto än föreg år

Lägre av- och nedskrivningar än  
budgeterat

Lägre räntenivå – Lägre investeringstakt

Resultat före skatt lägre än budget

Ingen betald skatt – endast uppskjuten

## Nyckeltal

§ 11

Nyckeltal	2020	2019
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,8	4,7
Marknadsvärde per m2, kr	9 384	8 996
Bokfört värde per m2, kr	5 480	4 883
Övervärde, Mkr	872	917
Soliditet, %	23,5	23,6
Justerad soliditet (enligt mv), %	54,0	55,5
Avkastning totalt kapital, %	3,3	3,4
Avkastning eget kapital, %	9,4	9,8
Uthyrningsgrad bostäder, %	98,1	98,6
Medelantal anställda	56,0	54,0
Driftnetto per m2, kr	437	413
Administration per m2, kr	151	150

Avkastningskravet (5 %) ej uppnått

Soliditet i stort sett oförändrad

Bokfört värde ökat mer än marknadsvärdet

Något lägre uthyrningsgrad

Trygghetsvärd Ängen  
Bidragsanst. grovsopor

Förbättrat driftnetto per m2

## Sophantering

§ 3

- Felaktig sortering av matavfall
- Miva har ställt om taxan från matavfall till blandat avfall
- Ökade kostnader på ca 2 Mkr på årsbasis
- Åtgärdsplan är under framtagande (inkl analys och benchmarking)
- Framtagande av kommunikationsinsatser har påbörjats i samarbete med Miva

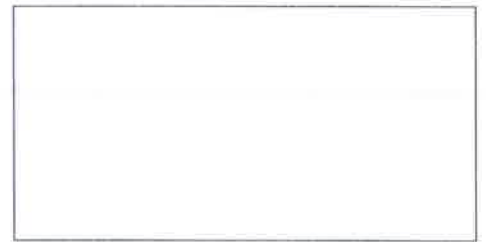


6 (9)

## Hyresförhandlingen o systematisk hyressättning

§ 3

- 1,7 % höjning i årets hyresförhandling
- Ambitionen är att vi ska skriva avtal om systematisk hyressättning senast 2021-08-31 och att börja infasningen till målhyror vid nästa årsskiftet efter hyresförhandlingarna
- Hyresgästerna ska under året få tillgång till att se lägenhetsdeklarationen på Mina sidor





f(a)

# Övikshem firar 50 år

§ 3

## Digital kickoff med personalen 27/1



### APT feb

#### 50 års aktiviteter?

Nu är det dags för oss i APT i februari. Vi ska ha en härlig kväll med aktiviteter och gott. Vi ska ha en tävling och en lotteri. Vi ska ha en gäst och en speciell gäst. Vi ska ha en speciell gäst och en speciell gäst. Vi ska ha en speciell gäst och en speciell gäst.



## Facebook

Övikshem  
TAVLING  
Nu rullar vi igång vårt 50 årsfirande, och vad passar då bättre än en liten tävling? 🎉



## ovikshem.se



### Hurra i år fyller Övikshem 50 år och det ska vi fira!

Följ med på vår tidsresa och se vad som har hänt sedan 1971

## Övikshem firar 50 år



1971-2021



Vår resa börjar  
År 1971 ska byggvarusjans i Västerås öppnas av Övikshembyggeriet. Byggsamfundet ska ha medlemmar i Åre, Gäddede, Örnstadsåkra, Åre, Sjöstrand, Torsångsvägen och andra Övikshembyggerier. Övikshem ska ha medlemmar i Örnstadsåkra, Åre, Sjöstrand, Torsångsvägen och andra Övikshembyggerier.

Övikshembyggeriet ska ha medlemmar i Åre, Sjöstrand, Torsångsvägen och andra Övikshembyggerier. Övikshem ska ha medlemmar i Örnstadsåkra, Åre, Sjöstrand, Torsångsvägen och andra Övikshembyggerier.

Vid utställningen ska Övikshembyggeriet ha medlemmar i Åre, Sjöstrand, Torsångsvägen och andra Övikshembyggerier. Övikshem ska ha medlemmar i Örnstadsåkra, Åre, Sjöstrand, Torsångsvägen och andra Övikshembyggerier.

Övikshembyggeriet ska ha medlemmar i Åre, Sjöstrand, Torsångsvägen och andra Övikshembyggerier. Övikshem ska ha medlemmar i Örnstadsåkra, Åre, Sjöstrand, Torsångsvägen och andra Övikshembyggerier.



8(9)

## Övrig information

§ 3

- **"Mitt EOR" – Extra ordinärt resultat**

"Att tillsammans skapa en social samvaro, ett lärande för livet, en tryggare bostadsmiljö på Valhalla"

Målgång den 19-ugusti:

Utkast till ett samarbetsavtal om ett "aktivitetscentrum" på Vallaområdet.

- **Kontoret sjögatan**

Hysesavtalet löper ut 2021-12-31

- Vara kvar, byta eller bygga nytt – förstudie om att vara kvar och bygga om lokalerna.

9(9)

## Personalförändringar

- Nystartsjobb på Valla – Yafa ska arbeta med bla sophantering
- Ny målare
- Projektingenjör slutar och Isabell Sundberg har anställts som förvaltningsassistent

### Välkommen Ali

I torsdags, den 1 april, började vår nya målare Ali hos oss på underhållsavdelningen, han kommer närmast från BN måleri

Varmt välkommen till Övikshem!



Och vi vill även passa på att uppmärksamma Ali med dagens rosi

Under sin första arbetsdag upptäckte han tillsammans med en hyresgäst att en av våra lägenheter brann. Och tillsammans med Håkan Mårtensson tillkallade de brandkår och polis.

Erik hälsar att det är tack vare deras snabba insats som stora skador kunde undvikas.

Bra jobbat allesammans!

