

SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2021

Hyresgästföreningen i Bjästa/Köpmanholmen

AB Övikshem

Datum: 2021-06-01

Plats: Nätragatan 14 uteplats, Bjästa

Klockan: 14.00 -16.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Hans-Erik Johansson, ordförande, justerare

Närvarande för Övikshem:

Stefan Lockner, fastighetsvärd, ordförande.

DAGORDNING/BESLUT:

- 1. Genomgång av föregående protokoll. Hur är det tänkt med spaltventiler vid händelse av stor brand eller gasutsläpp, de som sitter på fönstren på Nätragatan går ej att stänga. Svar:** Enligt räddningstjänsten så stänger dom ventilationen vid en eventuell brand vilket gör att det inte drar in någon luft.
- 2. Information enligt powerpointpresentation, se bilaga.**
- 3. Önskemål om cykelställ Nätragatan 14 A-B.**
Svar: Många gånger så används dom inte. Stefan kollar om det finns något att ställa ut.
- 4. Blommor vid entré –** Den som vill ha får också sköta om dessa. Kontakta HGF om önskemål så fort som möjligt.
- 5. Pallkragar som har gått sönder vid Nätragatan?**
Svar: Stefan beställer pallkragar samt bets så att man behandlar dom innan man ställer ut dom.
- 6. Återställning av kabelgrävning?**
Svar: Skanska ska åtgärda innan midsommar.

På frågan 1. Frågan var att om det brinner tex vid
Däcklagret vid (Börjesson hit) så tror jag inte att
Brandmännen har tid att stänga av fräktar
i husen.?

Svar: Allmänt så går det ut ett meddelande till allmän-
heten att stänga fönster, dörrar, hållt och inte gå ut.

Justeras:



Hans-Erik Johansson

Vid protokollet:



Maria Flodin

ANKOM

2021-06-22

Diariernr:

Bilaga punkt 2, Protokoll samrådsmöte
HGF. Bjästa/Köpmanholmen
2021-06-01

1(a)

Samråd HGF

Våren 2021

2(9)

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

3(9)

Resultatuppföljning

§ 11

Resultaträkning (Mkr)	Rev Budget 2020	Prognos okt 2020	Utfall 2020	Utfall 2019
Nettoomsättning	248,5	247,9	248,1	241,4
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
Fastighetkostnader	-145,9	-156,7	-150,5	-149,6
därav Driftkostnader	-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
Driftnetto	102,6	91,2	97,6	91,8
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
Bruttoresultat	60,7	50,4	66,6	55,5
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
Rörelsens resultat	46,8	36,1	42,1	40,8
Finansiella intäkter	0,2	0,2	0,5	0,6
Finansiella kostnader	-14,7	-14,0	-14,0	-13,3
Res efter fin poster, före skatt	32,3	22,3	28,6	28,1
Skatt på årets resultat			-19,9	-0,6
Årets resultat	32,3	22,3	8,7	27,5

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

4(a)

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
Uthymningsgrad 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 uthytningsgrad

Trygghetsvärd Ången Bidragsanst. grovsopor

Förbättrat driftnetto per m2

5(9)

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



7(9)

Övikshem firar 50 år

§ 3

Digital kickoff med personalen 27/1



APT feb

50 ars aktiviteter?

Nu är det dags för vår 50-årsjubileumsaktivitet! Vi har valt ut en vinnare som kommer att få en tur till den vackra stranden i Övikshem. Vinnaren utses genom en tävling som avslutas den 28 februari. Lycka till!



Facebook

Övikshem
TAVLING
Nu rullar vi igång vårt 50-årsfirande, och vad passar då bättre än en liten tävling? 🎉 / / 153
176



ovikshem.se



Övikshem firar 50 år



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



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)

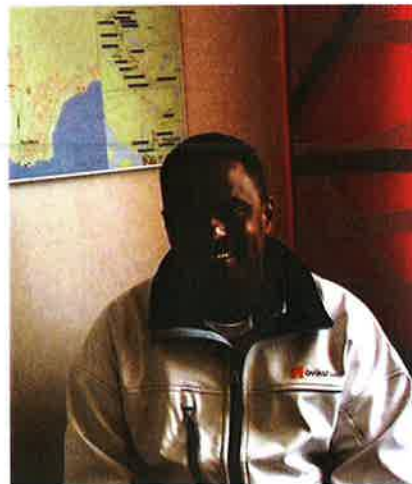
Personalförändringar

- 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 målen

Varmt välkommen till Ovikshem!



Och vi vill även passa på att uppmärksamma Ali med dagens ros!

Under sin första arbetsdag upptäckte han, tillsammans med en rytesgäst att en av våra iggenheter brann. Och tillsammans med Hakan Martensson tillkallade de brandkår och polis.

Enkelt sagt: att det är tack vare deras snabba insats som stora skador kunde undvikas.

Bra jobbat, tillsammans!

