

SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2022

Hyresgästföreningen Sörliden-Lingbo/Karls hem-Lindby AB Övikshem

Datum: 2022-04-13

Plats: Digitalt möte via Teams

Klockan: 09.00-11.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Morgan Hoppman
Sture Nordin

Närvarande för Övikshem:

Fredrik Hägglund, fastighetsvärd
Maria Flodin, Kundcenter, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:

1. Genomgång av föregående protokoll. Justerare: Sture Nordin

2. Information, se bilaga powerpointpresentation.

3. Farlig plåt för barn och djur, Järvstagatan 6 A, se bild?

Svar: Beställning skickad till snickare så snart som möjligt.

4. Stenen på gångvägen från Backgatan till Järvstagatan 6 – 8 måste tillbaka. Gräsmattor körs sönder av all okynneskörning och som också skapar otrygghet på gården, då vissa kör väldigt fort?

Svar: Ska ställas tillbaka efter att snöröjningen är klar.

5. Räcket på stenmuren vid parkeringen på Järvstagatan 14–16 skulle tidigare åtgärdas, vilket senare visades vara en helt otillräcklig lösning då man skruvade skruvar i ruttet trä, se bilder?

Svar: Tillfällig åtgärd, kommer att göras senare i vår/sommar.

6. Har Skanska fått nytt kontor efter flytten från Järvstagatan 8 A?

Svar: Har flyttat egna lokaler då dom blev för små. Uthyrda from 1 maj 2022 till PEAB.

7. Varför börjar Skanska redan nu med att blåsa ihop grus på gårdarna? Det kommer att ta lång tid innan all snö är borta och att sanden kan tas upp.

Svar: Det var ju när det var fint väder, svårt att förutse vädret. Har på sig till 15 maj. Vill börja så fort dom kan.

8. Hur går det med flytten av postlådorna?

Svar: Kommer att göras i ett svep. Ligger i närtid. Kommer att monteras på förrådshusen på gaveln. Postboxar. Samarbete med posten.

9. Inhyrda entreprenörer vårdslösa - Kör på gräsmattor. Stora skador. Både på Valhalla, Gullänget och Centrala stan.

Svar: Skicka till MÖ inför startmöten. HGF saknar avtal om yttre skötsel vad som ingår.

10. Motorvärmastolpar Järvstagatan 6?

Svar: Kollar vad som är fel.

Justeras:


Sture Nordin

Vid protokollet:


Maria Flodin, sekreterare

Bilaga punkt 2. samrådsmötesprotokoll
2022-04-13. HGF Sörliden/Lingbo-
Karlshem-Lindby

1(7)

Samråd HGF

Våren 2022

2(7)

Dagordning:

- Hälsar alla välkomna
- Justera protokoll
- Föregående protokoll
- Frågor från området
- Information:
 - Bokslut 2022
 - Personalförändringar
 - Nystart boskola – BoBättre
 - Aktuellt på området

3(7)

Årsrapport 2021 - Resultat

Resultaträkning (Mkr)	Rev Budget 2021	Prognos okt 2021	Utfall 2021	Utfall 2020	
Nettoomsättning	251,9	252,0	252,5	248,1	Bortfall från vakanta lägre än föreg år Bortfall från rep vid omfl högre än föreg år
därav Hyresintäkter	257,7	257,9	257,8	253,6	
därav Hyresbortfall	-9,1	-9,4	-9,2	-8,9	
därav Övriga int från hg	3,3	3,5	3,9	3,4	Vinterkostnader höga Kraftig kostnadsutv under pandemin Kall avslutning på året
Fastighetskostnader	-156,9	-156,5	-158,8	-150,5	
därav Driftkostnader	-151,9	-152,0	-154,4	-144,6	Underhållet beränsades
därav Underhållskostnader	-0,7	-0,2	-0,1	-1,7	
därav Fastighetsskatt/avgift	-4,3	-4,3	-4,3	-4,2	
Driftnetto	95,0	95,5	93,7	97,6	
Övriga förvaltningsintäkter	2,5	2,5	2,5	2,2	Direktavkastning 4,4 % Lägre driftnetto än föreg år
Övriga förvaltningskostnader	-2,1	-2,1	-2,0	-1,9	
Av- och nedskrivningar	-37,5	-39,5	-35,7	-41,3	Lägre avskrivningar än budgeterat
Bruttoresultat	57,9	56,4	58,5	56,6	
Centraladm	-14,9	-15,1	-14,2	-13,7	Utbet från Fora 1,0
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,5	1,6	0,2	
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,2	-0,1	-1,0	Lägre räntenivå – Lägre investeringstakt
Rörelsens resultat	42,9	41,6	45,8	42,1	
Fin intäkter	0,2	0,3	0,3	0,5	Resultat före skatt högre än budget
Fin kostnader	-14,3	-13,5	-13,4	-14,0	
Resultat efter finansiella poster	28,8	28,4	32,7	28,6	
Skatt på årets resultat			5,5	-19,9	Ingen betald skatt – endast uppskjuten
Årets resultat	28,8	28,4	38,2	8,7	

4(7)

Nyckeltal

§ 6

Nyckeltal	2021	2020
Direktavkastning på marknadsvärde, %	4,4	4,8
Marknadsvärde per m2, kr	9 633	9 384
Bokfört värde per m2, kr	5 543	5 480
Övervärde, Mkr	914	872
Sollditet, %	24,9	23,5
Justerad sollditet (enligt mv), %	54,6	54,0
Resultat efter finansiella poster, Mkr	32,7	28,6
Avkastning totalt kapital, %	3,4	3,3
Avkastning eget kapital, %	10,0	9,4
Uthyringsgrad bostäder, %	97,7	98,1
Medelantal anställda	54,0	56,0
Amtal tjänster på balansdagen	52,75	52,75
Sjukfrånvaro, %	5,4	4,2
Driftnetto per m2, kr	419	437
Administration per m2, kr	158	151

Direktavkastningen lägre än föregående år

Marknadsvärde per m2 ökat med 2,7 %

Bokfört värde per m2 ökat med 1,1 %

Högre res än föreg år

Något lägre uthyringsgrad (mera rep.lgh+evak.lgh)

Lägre driftnetto per m2

5(7)

Personalförändringar

- Fastighetsingenjör Henrik Hörnfeldt
- Städ Valla
 - Shaima, Senait, Rahwa
- Ny fastighetsvärd-rekrytering pågår
 - Nadir är inne och jobbar som vikarie just nu för RP
- Ny trygghetsvärd-rekrytering pågår
- 16 st summerworkers
- Vikarier för sommaren.
 - 1 st per område(2 st för område 2)+ för den tjänst som är vakant och för sjukskrivning
 - 1 st per område för yttre skötsel



6(7)

BoBättre

- 1 a söndagen efter månadsskiftet varje månad
- 13:00-15:00
- Praktiska moment
- Tävling
- Aktiviteter för barn

7(7)

Övrig information

§ 3

Kontoret Sjögatan

- Vi flyttar till 4G vecka 17.
- Flyttar tillbaka i mitten av oktober
- Aktivitetsbaserat kontor
- Receptionen blir i entreplan