

## SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2022

Hyresgästföreningen Violen

AB Övikshem

Datum: 2022-04-21

Plats: Hgf lokalen, Andra Långgatan 29 C, Örnsköldsvik

Klockan: 08.00 - 09.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Gun Wallgren ordförande

Margareta Wattman

Närvarande för Övikshem:

Fredrik Hägglund, fastighetsvärd, ordförande

Helena Söderberg, fastighetsvärd

Maria Flodin, sekreterare

### DAGORDNING/BESLUT:

#### 1. Genomgång av föregående protokoll.

\*Buskarna klippta men äppelträdet är kvar. Order är skickad till Skanska. Gjordes försök att ansa det. Farligt när barnen är där och klättrar? Svar: Vi tar bort det.

\*Fastighetsvärden kollar med projektledaren om möbler till uteplatserna.

\*Åtgärder är gjorda vid entréerna men vissa ser fortfarande inte bra ut. Svar: Ses över – Svårt när hyresgästerna går över dom.

\*Lyser i tvättstugan fortfarande på olika tider? Svar: Finns inget tekniskt fel. Kan inte förklara.

\*Belysningen i trapphuset är åtgärdad av elektriker. Svar: Gör en felanmälan om felet ligger kvar i höst när det blir mörkt igen.

Planket vid uteplats, lekpark? Svar: Kommer att göras i år.

Kläder som lämnas i tvättstugan – HGF lämnar in till second hand om dom ligger länge.

#### 2. Information enligt bifogad bilaga.

#### 3. Inget bostadsmöte har hållits vare sig i höstas eller i våras.

4. Kan vi neka uthyrning av lokalen? Svar: Ja, HGF sätter upp reglerna för uthyrningen. Kanske kan man ta ut en depositionsavgift. Bra också att ta fram ett avtal som man skriver på innan, med regler. Kolla med övriga HGF områden.

5.

6.

7.

8.

9.

Justeras:

  
Gun Wallgren

Vid protokollet:

  
Maria Flodin, sekreterare

Bilaga punkt 2, samrådsprotokoll  
2022-04-21. HGF Viden.

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
<b>Nettoomsättning</b>	251,9	252,0	252,5	248,1
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
<b>Fastighetskostnader</b>	-156,9	-156,5	-158,8	-150,5
därav Driftkostnader	-151,9	-152,0	-154,4	-144,6
därav Underhållskostnader	-0,7	-0,2	-0,1	-1,7
därav Fastighetskatt/avgift	-4,3	-4,3	-4,3	-4,2
<b>Driftnetto</b>	95,0	95,5	93,7	97,6
Övriga förvaltningsintäkter	2,5	2,5	2,5	2,2
Övriga förvaltningskostnader	-2,1	-2,1	-2,0	-1,9
Av- och nedskrivningar	-37,5	-39,5	-35,7	-41,3
<b>Bruttoresultat</b>	57,9	56,4	58,5	56,6
Centraladm	-14,9	-15,1	-14,2	-13,7
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,5	1,6	0,2
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,2	-0,1	-1,0
<b>Rörelsens resultat</b>	42,9	41,6	45,8	42,1
Fin intäkter	0,2	0,3	0,3	0,5
Fin kostnader	-14,3	-13,5	-13,4	-14,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	28,8	28,4	32,7	28,6
Skatt på årets resultat			5,5	-19,9
<b>Årets resultat</b>	28,8	28,4	38,2	8,7

Bortfall från vakanta lägre än föreg år  
Bortfall från rep vid omfl högre än föreg år

Vinterkostnader höga  
Kraftig kostnadsutv under pandemin  
Kall avslutning på året

Underhållet beränsades

Direktavkastning 4,4 %  
Lägre driftnetto än föreg år

Lägre avskrivningar än budgeterat

Utbet från Fora 1,0

Lägre räntenivå – Lägre investeringstakt

Resultat före skatt högre än budget

Ingen betald skatt – endast uppskjuten

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
Antal 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