

## SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2022

Hyresgästföreningen Ripan/Schweiz/Roma/Skottland

AB Övikshem

Datum: 2022-05-16

Plats: Digitalt möte via Teams

Klockan: 14.30

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Jan Sundqvist, vice ordförande LH 1209014

Närvarande för Övikshem:

Sören Nylander, fastighetsvärd, ordförande

Maria Ölund, sekreterare

### DAGORDNING/BESLUT:

#### 1. Genomgång av föregående protokoll.

##### **Biltvätt i garaget under fastigheten Bergsgatan 1 – aktualiserat ärende 2021-01-11**

I garaget under fastigheten Bergsgatan 1 tvättar Bårmans Trafikskola kontinuerligt sina körskolebilar. Detta leder till att det blir en ogynnsamt hög fuktighet i garaget och att det stänker på närstående bilar till olägenhet för övriga som hyr en parkeringsplats i garaget.

Vi ifrågasätter att Bårmans Trafikskola över huvud taget har fått rätt att tvätta sina bilar i aktuellt garage. Vi vill därför påkalla följande:

- Om det finns ett gällande avtal mellan Bårmans Trafikskola och Övikshem AB, prövas möjligheten att snarast möjligt avsluta avtalet.
- Om avtalet inte kan sägas upp i närtid vidtas åtgärder dels för att eliminera fukt och stänk som påverkar de andra garageplatserna, dels för att verksamheten till fullo svarar mot gällande miljökrav för biltvättar.

**Svar:** En fråga som vi jobbar med. Kommunen ska göra en besiktning av lokalen för att göra en bedömning om det är godkänt för tvättning. **220516** - Maria Ölund meddelar att hon mejlat med miljöinspektören för att försöka påskynda processen.

##### **Ripan: Det tvättas skor och fotvårdsplast i tvättstugan av företag. Hyresgäster vill:**

Att skor som inte är hygieniska inte tvättas i tvättstugan.

**Svar:** Vi kollar med hyresgästen i fråga, samt kollar avtal. Kollar också vilka risker det finns med eventuell smitta. Sker ingen kontroll i övrigt om vad privatpersoner tvättar i tvättstugan. Grövre saker bör tvättas i grovtvättstuga.

**220516** – Fastighetsvärd kollar av med företaget vad som tvättas, mjuka tofflor är okej.

Skottland:

**Skottland: Även på Vegagatan är det drag/kyla samt lukt av matos och tvättmedel i lägenheterna de sista åren.**

**Svar:** Husmöte likt det på Bergsgatan 1 kommer bokas in tillsammans med fastighetsingenjören på Övikshem, Henrik.

**Skottland: I ljushallen har det bildats alger och mögel i träplankor under de stora krukorna. Hyresgästerna vill att ovanstående ses över.**

**Svar:** Städfirma ska försöka skrubba bort det. Förslag att tillsammans med hyresgästerna titta på att ersätta dom med något annat, kanske en mindre fontän. **220516** – punkt återkommer under mötets punkter, se punkt 3

Skottland.

#### 2. Information. Se bilaga.

#### 3. Synpunkter från de boende:

##### **Ripan:**

Utemiljön är dålig och det finns inget att sitta på. Då utemiljön gjordes om blev hyresgästerna lovade att dela uteplatsen med förskolan men personalen där menar att hg får använda den utanför arbetstid.

Övikshem och förskolans personal säger olika saker. Det finns inte heller någon gästparkering.

**Hyresgästerna vill:**

**\* Att det tydliggörs med förskolan att hg får använda uteplatsen även dagtid.**

**Svar:** ÖH kollar upp möjligheten att för de boende att använda förskolans uteplats även under dagtid och återkopplar.

**\* Möjlighet att ta bort parkeringen och göra uteplats för de boende i stället.**

**Svar:** Parkeringen går inte att ta bort, det mesta är uthyrt och det finns byggregler kring mängden parkeringar. Finns ingen möjlighet att flytta parkeringarna då vi inte har någon annan tomt i närheten.

**\* Möjlighet till planteringar vid entréer.**

**Svar:** ÖH kollar på möjlighet att göra planteringar med perenna buskar vid entrén.

**\* Att man på kvällar och helger får ha gästparkering på fotvårdsklinkens två platser och ev. använda en av platserna även på dagtid.**

**Svar:** Dessa parkeringsplatser hyrs av fotvården och har samma regler som alla andra förhyrda parkeringar. Får inte nyttjas av andra. Finns idag 3 st. lediga parkeringsplatser för uthyrning, därför inget problem att fotvården hyr 3 platser. Besökare hänvisas att parkera på Storgatan eller andra intilliggande gator.

Det har tidigare framförts önskemål att ytterdörren ska vara låst dygnet runt, i stället för öppen dagtid som det är idag. Övikshem har svarat att det kan åtgärdas om alla hyresgäster står bakom förslaget. Ytterdörren har inte alltid gått i lås vissa kvällar, samt på vintern när det är snö och grus som gör att den inte går igen.

**Hyresgästerna vill:**

**\*Att Övikshem tar ansvar för att bekräfta md alla hyresgäster att ytterdörrarna kan vara låsta dygnet runt**

**Svar:** Övikshem har erfarenhet att om det skickas ut en enkät svarar inte tillräckligt många för att ett beslut ska kunna fattas. Brukar ligga på 20–40 %. Frågan hänvisas tillbaka till hyresgästerna.

**\*Att ytterdörren åtgärdas så den blir mindre känslig för snö och grus**

**Svar:** Övikshem har bytt låskista och elslutbleck, dörren är åtgärdad och det går inte att göra mer. Det går inte att höja tröskeln på grund av att huset ska vara tillgänglighetsanpassat då det har hiss.

En hyresgäst på Storgatan 44 D har haft problem med att köksfläkten inte drar ut matos. De kan inte följa råd om att ha fönster öppet, eftersom de har fåglar. De har felanmält men inte fått hjälp.

**Hyresgästerna vill:**

**\*Att Övikshem åtgärdar fläkten.**

**Svar:** Köksfläkten är utbytt och allt är åtgärdat.

Det är överfulla sopkärl på grund av att det slängts stora svarta sopsäckar varje vecka, inte bara hushållssopor.

**Svar:** Övikshem upplever att det blivit mycket bättre efter att det skickats ut extra information.

Hyresgäst önskade information om ladd möjligheter för elbil och strategi för elbilar.

**Svar:** Övikshem meddelar att det arbetas med frågan. Om man som hyresgäst är intresserad eller funderar på att köpa en elbil, ta kontakt med Övikshem för att kontrollera om det går att sätta in elbilsladdning där man bor. Kommer inte gå på alla ställen.

**Schweiz:**

Ingen närvaro från Övikshem vid morgonmöte om återställning av gården på Bergsgatan 1 med Patric och Jimmy. Entreprenören har inte befogenhet att ta beslut själv.

Städning har utförts dåligt av entreprenörer: Tegelbitar ligger kvar och sand ligger kvar efter grusupptagning.

**Hyresgästerna vill:**

**\*Att kommunikationen med Övikshem förbättras**

**Svar:** Denna fråga är hanterad. Är Peter Öberg som är projektledare för arbetet internt.

**\*Att gården städas bättre**

**Svar:** Projektet är inte avslutat och därför är det ej städlat klart. Grusupptagningen var klar 15/5 men några högar fanns kvar som togs upp v. 20.

**\*Att ytterdörren åtgärdas så den blir mindre känslig för snö och grus**

**Svar:** Övikshem har kontrollerat dörren och det går inte att göra mer. Det går inte att höja tröskeln på grund av att huset ska vara tillgänglighetsanpassat då det har hiss.

**\*Att hyresförhandling genomförs eftersom piskställning på gården tas bort och ett cykelförråd görs om till soprum**

**Svar:** Hyresförhandlingen är klar.

Hyresgäst som flyttade in 20/11–21, där lägenheten var i stort behov av sanering från föregående hyresgäst som rökt inomhus har fortfarande inte fått den helt färdigställd trots upprepade löften. Svårt att få kontakt med Övikshem och att få svar inom rimlig tid. Felanmälan om fönster som skulle tvättas har inte åtgärdats på 3 veckor. Det blir också kallt på golvet på kvällen trots 5:e våningen.

**Hyresgästerna vill:**

**\*Att lägenheten åtgärdas som utlovat.**

**Svar:** Det var missat i klädkammaren men det har åtgärdats. Enligt Övikshem är saneringen klar. Det finns inga öppna felanmälningar på den här lägenheten och ingen från Övikshem har lovat att fönster ska putsas.

Ljud från kvarterslokalen på Bergsgatan 1 A fortplantar sig till lägenhet på översta våningen, troligtvis via ventilationssystem.

**Hyresgästerna vill:**

**\*Att detta åtgärdas.**

**Svar:** Övikshem kommer undersöka vad det kan bero på och återkopplar till berörd hyresgäst.

Det har förekommit att soppåsar ligger kvar på golvet efter att sopkärnen tömts.

**Svar:** Är personbundet. Övikshem har haft kontakt med entreprenören då vi haft vissa problem tidigare. Meddela Övikshem när detta händer så vi kan ta upp det med entreprenören.

**Skottland:**

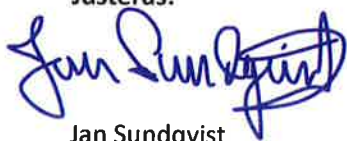
Det finns en stor innergård/ljusgård med växter där det varit problem med läckande vatten. Övikshem har nu stängt av vattnet så det läcker inte mer. Golvplattorna har dock en vit beläggning efter vattnet.

**Hyresgästerna vill:**

**\*Att golvplattorna putsas upp**

**Svar:** Övikshem har tagit in en entreprenör som tittar på vattenskadan. När det är åtgärdat kommer Övikshem bjuda in de boende till en träff för att diskutera vad ljusgården ska användas till i framtiden. Kommer ske hösten 2022.

Justeras:



Jan Sundqvist

Vid protokollet:



Maria Ölund, sekreterare

Bilaga punkt 2. samrådsmötesprotokoll  
2022-05-16, HGF Ripan/Schweiz/Roma/Skottland.

1(7)

## Samråd HGF

Våren 2022

2(7)

Dagordning:

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

3(7)

## Arsrapport 2021 - Resultat

Resultaträkning (Mkr)	Rev Budget 2021	Prognos okt 2021	Utfall 2021	Utfall 2020
<b>Nettoomsättning</b>	251,9	252,0	<b>252,5</b>	248,1
därav Hyresintäkter	257,7	257,9	257,8	253,6
därav Hyresbortfall	-9,1	-9,4	-9,2	-8,9
därav Övriga lnt från hg	3,3	3,5	3,9	3,4
<b>Fastighetskostnader</b>	-156,9	-156,5	<b>-158,8</b>	-150,5
därav Driftkostnader	-151,9	-152,0	-154,4	-144,5
därav Underhållskostnader	-0,7	-0,2	-0,1	-1,7
därav Fastighetsskatt/avgift	-4,3	-4,3	-4,3	-4,2
<b>Driftnetto</b>	95,0	95,5	<b>93,7</b>	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	<b>58,5</b>	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	<b>45,8</b>	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	<b>32,7</b>	28,6
Skatt på årets resultat			5,5	-19,9
<b>Årets resultat</b>	28,8	28,4	<b>38,2</b>	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
Soliditet, %	24,9	23,5
Justerad soliditet (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



S(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