

## SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2021

Hyresgästföreningen  
Dalgatan – Aspen – Linden – Asien – Mosebacke

AB Övikshem

Datum: 2021-05-26

Plats: Digitalt möte via Teams

Klockan: 13.00

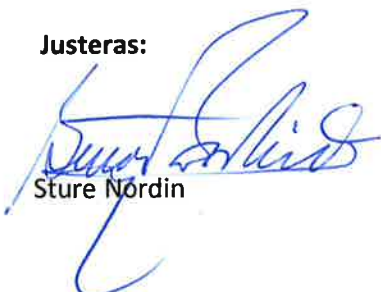
Närvarande för Hyresgästföreningen:  
Sture Nordin, justerare

Närvarande för Övikshem:  
Sören Nylander, fastighetsvärd, ordförande  
Maria Flodin, Kundcenter, sekreterare

### DAGORDNING/BESLUT:

- 1. Genomgång av föregående protokoll. Borttagning av träd och buskar? Tall vid grill ring på 27:an är död på en sida? Svar:** Tar bort döda grenar på 27:an, Träd behöver också tas bort vid "gropen" 35 – 39? Hg har märkt vilka träd som de önskar skall tas bort? Svar: Görs internt när det finns möjlighet i sommar/höst. Ansas träden längst Dalgatan också? Svar: Vikarie kommer att göra detta under sommaren. Fönster Östra Dalgatan – när ska dom bytas? Fönster i vardagsrum kan göras fasta. Går att putsa utifrån via balkong? Svar: Har tagits upp i underhållsplan – Inget planerat datum klart. Sören kollar med Peter Ö.
- 2. Information enligt powerpointpresentation, se bilaga.**
- 3. Mer kall-asfalt vid gropen vid garage Östra Dalgatan 5? Svar:** Sören beställer mer.
- 4. Läckage vid Östra Dalgatan 7 – takfönster? Svar:** Sören kollar med underhåll.
- 5. Problem med källsortering? Svar:** Får vi namn på personer i fråga som inte sköter sig så kan Hussam ta kontakt med dessa hyresgäster.
- 6. Bra med insats på matavfallsmoloker? –Svar:** Svårt att få alla att göra rätt. Bättre att man kastar i hushållssopor om man inte vill sortera ut matavfall.
- 7. Batterilåda? Svar:** Kollas och töms av Joel på tisdagar.
- 8. Låda för glödlampor? Svar:** Kommer att tas bort när det är så många som kastar allt möjligt i lådan.
- 9. Barn som ringer på och vill ha pengar för att gå ut med soporna? Svar:** Bra om vi får veta vilka barn det gäller så att vi kan prata med föräldrarna. Viktigt att hyresgäster själva kan beställa och att föräldrarna då tar ansvar för att det blir sorterat rätt.
- 10. Låsning av dörrar dygnet runt? Svar:** Alla hyresgäster måste vara överens. Samma klocka som styr 5-17 och en för 19-33, samt en för 35-39. Svårt kanske med besök som måste ringa innan och även för barn som vill gå ut och leka som måste ha nycklar med sig. Allt eftersom där vi byter låssystem så införs skalskydd och porttelefon men ingen planering för Östra Dalgatan än.

Justeras:



Sture Nordin

Vid protokollet:



Maria Flodin, sekreterare

Bilaga punkt 2. Protokoll samrådsmöte  
HGF Dalgatan/Aspen/Linden/  
Asien/Mosebacke 2021-05-26

1(a)

## Samråd HGF

Våren 2021

2(a)

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(a)

## 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>-160,5</b>	<b>-149,6</b>
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
<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>66,6</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

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
Uthyringsgrad 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 uthyringsgrad

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



7(9)

# Övikshem firar 50 år

§ 3

## Digital kickoff med personalen 27/1



### APT feb

#### 50 års aktiviteter?

Tuulello on toivottu APT:n kaikkien kaikkien kunnossuoritus- ja perustamiskäytännön lausekkeiden ja ohjeiden valmistus...

... ja kunnossuoritus- ja perustamiskäytännön lausekkeiden valmistus...

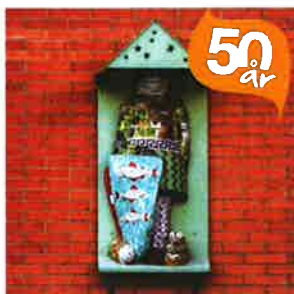


## Facebook

Övikshem

TAVLING

Nu rullar vi igång vårt 50 årsfirande, och vad passar då bättre än en liten tävling? Visa mer



## 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

1974

Vår resa börjar

År 1971 i alla kommunerna i Norrlands län och Östernorrlands län...

1975

Sittesens verksamhet utvecklas och byter namn till AB Hyresvärdar i Örebro...

1976

Hyresvärdarna övertar till Sam-Öst Berggrens byggnadsbyrå...

1977

Byggnadsbyråerna och övertar till byggtjänstägare...

1978

Byggnadsbyråerna och övertar till byggtjänstägare...





## 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**  
Hyresavtalet löper ut 2021-12-31
  - Vara kvar, byta eller bygga nytt – förstudie om att vara kvar och bygga om lokalerna.

a(a)

## 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 Övikshem!



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

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 allasammans!

