

SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2021

Hyresgästföreningen Nya Gullänget

AB Övikshem

Datum: 2021-05-27

Plats: Digitalt möte via Teams

Klockan: 13.00 – 15.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Sture Nordin, justerare

Närvarande för Övikshem:

Greger Lindgren, ordförande, fastighetsvärd,
Maria Flodin, Kundcenter, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:

1. Genomgång av föregående protokoll.

2. Information enligt powerpointpresentation, se bilaga.

3. Klagomål på städning Sörängetvägen 11 B, Gullvivevägen 2?

Svar: Gör en felanmälan så gör FV en städkontroll och kontaktar städbolaget. Viktigt att veta att det inte görs en gammeldags våttorkning. Alla moppar är fuktiga men inte blöta. Det ska inte finnas störande fläckar eller grus kvar efter städningen när den är nygjord.

4. Borttagning av buskar Sörängetvägen. Varför tas inte alla buskar bort?

Svar: Det finns inte pengar till att göra det generellt på hela området. Där buskarna har varit ett problem tex att dom har täckt för grind eller fönster har åtgärder gjorts utifrån felanmälan. FV gör en bedömning av behovet.

5. Grus på gräsmattan mellan parkeringen och Älgvägen?

Svar: FV får titta på detta.

6. Soppåsar lämnade kvar i hissen Gullvivevägen 2 B?

Svar: FV tog bort påsarna när det hände och har inte hört några fler klagomål. Får vi fram vem som lämnat dom där kan vi prata med personen ifråga.

7. Illaluktande doft i lgh Gullvivevägen 2 B?

Svar: Gör felanmälan så får FV titta på det och vid behov ta frågan med drifttekniker.

8. Gräsmattor förstörda efter vinterns plogskador på flera ställen?

Svar: Utesyn är gjord och skadorna ska åtgärdas av entreprenör.

9. Sättning i gräsmattan, efter tidigare grävningsarbeten, baksidan av hus Sörängetvägen 11 B?

Svar: Fv kollar med beställare av grävningsarbeten vem som ska återställa.

10. Dålig ordning i soprummet Sörängetvägen 17?

Svar: Fv får titta på problemet. När riskerna för Corona har minskat så kan Hussam ha en genomgång om källsortering på området alternativt om vi vet vilka personerna är så kan han kontakta dom.

Justeras:



Sture Nordin

Vid protokollet:



Maria Flodin, sekreterare

Bilagga punkt 2, protokoll bönflytandemöte
2021-05-27

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
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
Fastighetskostnader	-145,9	-156,7	-150,5	-149,6
därav Drifkostnader	-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	60,6	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
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



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)

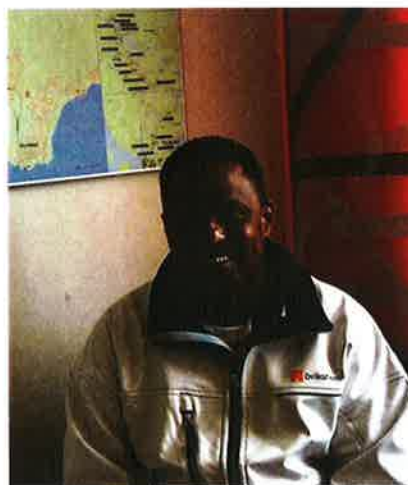
Personalförändringar

- 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 måleri

Varmt välkommen till Övikshem!



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

Under sin första arbetsdag upptäckte han, tillsammans med en hyresgäst att en av våra lägenheter brann. Och tillsammans med Håkan Martensson tillkallade de brandkår och polis.

Erik hälsar att det är tack vare deras snabba insats som stora skador kunde undvikas

Bra jobbat allesammans!

