

SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2021

ANKOM

Hyresgästföreningen Violen

AB Övikshem

2021-06-29

Datum: 2021-06-02

Plats: Digitalt möte via teams

Diarienumr:

Klockan: 08.00 -10.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Gun Wallgren ordförande

Närvarande för Övikshem:

Fredrik Hägglund, fastighetsvärd, ordförande

Maria Flodin, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:

1. Genomgång av föregående protokoll.

2. Information enligt powerpointpresentation, Information Vår -2021. Se bilaga.

3. Utemiljön:

- **Snygga till alternativt ta bort äppelträd och vinbärsbuskar? Beställdes i höstas.**
Svar: Kolla med Skanska om borttag av äppelträd. Vinbärsbuskar klipps ur till hösten alternativt om man kan ansa lite redan nu.
- **Snygga till vid uteplatserna och att det finns möbler. Vi har haft bättre soffor tidigare, vart tog dem vägen?**
Svar: Vet inte vart dom tog vägen. Soffor finns och nytt bänkbord är utställt men flyttas till plattorna vid lekplats.
- **Ny lina till flaggstången?**
Svar: Skylift kommer att användas ska samordnas med byte i Husum. Planeras in innan midsommar.
- **Blomkrukorna vid platserna, fundering på placering?**
Svar: Placeras vid gräsmatta 3 stycken och 1 i varje hörn av uteplats. Beställer att Joel tömmer och flyttar dessa.
- **Entréerna måste sås om och inhägnas så gräset får en möjlighet att växa. Många har gått i jorden och bilar har kört för nära. Ser inte bra ut?**
Svar: Fredrik tar upp frågan med Joakim om återställandet och hur planen är. Dom som har återställt får ställa upp pinnar och plastband.

4. Det lyser fortfarande hela nätterna i tvättstugan?

Svar: Hittar inget fel, elektriker har varit där 2 ggr. Fredrik och Helena kollar om den har gått över till fabriksläge efter elfelet som ÖE hade för en månad sen.

5. Ström på vid parkeringar, varför?

Svar: Gamla systemet så låg strömmen på hela tiden. Håller på att bytas ut till QT.

6. Belysningen i trapphusen, är inte bra, lamporna tänds försent?

Svar: Ser över tiden för lamporna. Elektriker har varit där och justerat.

7. Gamla grillar vid uteplats och skräp? Svar: Fredrik tar bort

Justeras:


Gun Wallgren

Vid protokollet:


Maria Flodin, sekreterare

Bilaga punkt 2, Boinflytandeprotokoll
2021-06-02.

1(9)

Samråd HGF

Våren 2021

2 (9)

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	3,0
Fastighetskostnader	-145,9	-156,7	-150,5	-149,6
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
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	56,6	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 Ången
Bidraganst. grovsopor

Förbättrat driftnetto per m2

5(9)

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?



Facebook 

Övikshem 

TAVLING 🎉

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



ovikshem.se



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

Övikshem firar 50 år



Vår nya meny

År 1971 fick kommunerna i Nordstigs Län namn av Örebro stads kommun. Samtidigt skapades Härjedalen, Gäddede, Gäddede Örebro och Åre kommuner. Örebro stads kommun blev då kommunerna i Örebro stads kommun.

Örebro stads kommun fick då namnet Örebro stads kommun.

Örebro stads kommun fick då namnet Örebro stads kommun.

Örebro stads kommun fick då namnet Örebro stads kommun.



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

Föredags- och måndagskvällen för nya målare Ali hos oss på Underhållsdivisionen har kommit varmast från BV-målsk.

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 nyresgäst att en av våra lagenheter brann. Och tillsammans med Mikael Martensson, Mikaelarie, de brandrat och polis.

Enkelt sagt, att det är tack vare Jeros snabba insats som våra skador kunde undvikas.

Övikshem välkomnar!

