

## SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2022

Hyresgästföreningen

Dalgatan – Aspen – Linden – Asien – Mosebacke

AB Övikshem

Datum: 2022-05-18

Plats: samlingsrum på Linden

Klockan: 10.00 – 11.30

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Sture Nordin, justerare

Närvarande för Övikshem:

Sören Nylander, fastighetsvärd, ordförande, sekreterare

ANKOM  
2022-06-01  
Diarienumr:

### DAGORDNING/BESLUT:

1. **Genomgång av föregående protokoll.** Kontroll av tall vid grill ring på 27:an. Träd är fällda i "Gropen" som kommer att städas vecka 27.

2. **Information enligt bifogad bilaga.**

3. **Smart hyra:**

- **Höjs hyran om jag har egen tvättmaskin/diskmaskin?**

Svar: Nej, den påverkar inte poängen om du har installerat den själv, däremot så ger förberett för tvättmaskin en viss poäng.

- **Om hyresgäst har sämre utsikt blir det poängavdrag vid systematisk hyressättning?**

Svar: Nej, den delen finns inte med i modellen, svår att bedöma då detta är subjektivt, vad som är en bra utsikt eller inte.

4. **FRÅGOR FRÅN MOSEBACKE:**

- **Varför fungerar inte hyresgästens nyckel i entrédörren?**

Svar: Om nyckeln tappas så kommer den som hittar också att antalet delningar på cylindrar minskar dvs att livslängden på låssystemet minskar, säkerhetsfaktor för hyresgästerna. Minskar risken för inbrott i tex förråd.

- **Dörren går inte att öppna vid Mosebacke efter klockan 22.00. Räddningstjänsten ringer till hyresgäst för att komma in?**

Svar: Både ambulans och brandkår har tillgång till en servicekod till alla våra fastigheter med elektroniska lås. Problem som kan uppstå, är att det är att den ambulans som finns närmast är den som får anropet och den kan komma från annan ort. Utöver koden kan dom också kontakta vårt vaktbolag för upplåsning. Alternativet är att inte ha låst alls. Räddningstjänsten har ingen möjlighet att ha nycklar/taggar till samtliga fastigheter i Örnsköldsvik. Dom väljer den lättaste vägen att ta sig in fort vilket då kan vara att ringa på hos en granne. Att porttelefonen inte fungerar nattetid är för att det inte ska vara möjligt att "busninga" mitt i natten.

- **Vad gäller vid brand i lägenhet?**

Svar: Vid brand ska man i första hand stanna i sin lägenhet och stänga fönster och dörrar. Varje lägenhet är en egen brandcell. Den rök som bildas och kommer ut i trapphuset vid brand kan vara direkt dödlig att andas in

- **Vill ha ett möte med förvaltningen för att diskutera sitt hus och utemiljö**

Svar: Funderar vidare om ett hus-möte.

5. **FRÅGOR FRÅN LINDEN:**

- **Hg har önskemål om att ventilationen trimmas bättre i husen. Drar kallt efter golv.**

Svar: Vi kollar om det måste göras en injustering av ventilationen innan hösten.

- **Svårt komma in med rullstol från Örnsköldsgatan 9 på Linden på grund av nivåskillnad.**

Svar: Beställt utjämning av nivåskillnaden.

- **Hg på Dalgatan 2 klagar på att golvmatta är felaktigt inlagd. Vill att det görs om.**

Svar: Jag har sett problemet, skickar byte av entrématta / SN

- **När blir det fönsterbyte på Dalgatan?**

Svar: Inget datum satt, vi håller på med planering av fönsterbyte mm.

## 6. FRÅGOR FRÅN BERSGATAN 23, KV ASIEN:

- Det finns ingen tillgång till nyckel i kvarteret Asien?

Svar: Om nyckeln tappas, så kommer den som hittar nyckeln in i dom gemensamma utrymmena. Man brukar säga att man tappar skalskyddet. Det gör också att antalet delningar på cylindrar minskar dvs att livslängden på låssystemet minskar. Säkerhetsfaktor för hyresgästerna. Minskar risken för inbrott i tex förråd.

- Cykelrum, rotskott, buskar på Bergsgatan?

Svar: Cykelrum är städlat och rotskott elskåp borttagna, buskar mot Bergsgatan tas bort.

## 7. Övriga frågor:

- Garagen på Östra Dalgatan 5 – 19?

Svar: Städas upp under försommaren.

- Grillringar på Östra Dalgatan 17 – 39? *W*

Svar: Planerar in grill ringar på Östra Dalgatan 17 – 39 under sommaren 2023.

- Rensning av cykelrum?


Svar: Det planeras in under sommaren.

*W Korrigering av beslut betr. grillring Östra Dalgatan 17.  
Efter ö.t. med Sören Nylander för Ö Dalgatan 17  
Ny grillring o. plattor.*

Justeras:

Vid protokollet:

  
Sture Nordin

  
Sören Nylander, sekreterare

Bilagor Punkt 2, samrådsmötesprotokoll  
2022-05-18, HGF Dalgatan/Aspen/Rindem/Asien/  
Mosebacke.

s. 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)

## Arsrapport 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	Bortfall från vakanta lägre än föreg år Bortfall från rep vid omfl högre än föreg år
därav Övriga int från hg	3,3	3,5	3,9	3,4	
<b>Fastighetskostnader</b>	-156,9	-156,5	-158,8	-150,5	Vinterkostnader höga Kraftig kostnadsutv under pandemin Kall avslutning på året
därav Driftkostnader	-151,9	-152,0	-154,4	-144,6	
därav Underhållskostnader	-0,7	-0,2	-0,1	-1,7	Underhållet beränsades
därav Fastighetsskatt/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	Direktavkastning 4,4 % Lägre driftnetto än föreg år
Av- och nedskrivningar	-37,5	-39,5	-35,7	-41,3	Lägre avskrivningar än budgeterat
<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	Utbet från Fora 1,0
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,2	-0,1	-1,0	
<b>Rörelsens resultat</b>	42,9	41,6	45,8	42,1	Lägre räntenivå – Lägre investeringstakt
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	Resultat före skatt högre än budget
Skatt på årets resultat			5,5	-19,9	
<b>Årets resultat</b>	28,8	28,4	38,2	8,7	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
Uthyrningsgrad 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 uthyrningsgrad (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