

SAMRÅDSMÖTE NR 1

År 2022

Hyresgästföreningen Gamla Gullänget

AB Övikshem

Datum: 2022-05-10

Plats: Fågelsångsvägen 5, Gullänget

Klockan: 09.00 – 11.00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Inger Söderström, justerare

Närvarande för Övikshem:

Greger Lindgren, fastighetsvärd, ordförande.

Peter Gerdin, fastighetsvärd

Maria Flodin, Kundcenter, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:

1. Genomgång av föregående protokoll. Senaste protokollet var sen 2019.

2. Information enligt bilaga.

3. Vägarna i området? Görs i samband med dränering men man måste avvakta sättningar innan återställning

4. Dräneringsarbetet? Fågelsångsvägen 3,5 och 7 är dräneringsarbetet klart men inte återställningen av yttre.

Svar: Åtgärder som ska göras: Plattor närmast fastigheten, återställning av gräsmatta, asfalt in mot entré, på vissa adresser kommer tillgänglighetsanpassning ske dvs minskning av nivåskillnader in mot entré, 9 - 15 blir troligen efter fönsterbytet därefter Ekvägen.

5. Nya träd och buskar?

Svar: Kommer att göras i samband när man har avslutat dräneringsarbetet

6. Fönsterbytet Rundvägen?

Svar Ligger ute på upphandling och kommer som nästa projekt. Inga klagomål hittills runt bytet. Visst damm kan förekomma men det får man torka bort själv. Går fort att byta, ca 1 dag att för 4 ROK, skulle firman städa allt så tar det längre. Bättre komfort och ljudnivå i lägenheterna. Vissa spaltventiler ska ses över.

7. Lekparkerna?

Svar: Påbörjat, kommer ta bort linbana och göra en aktivitetsbana i stället. Önskemål om papperskorgar med lucka på framsidan som inte fåglarna kan ta sig in i.

8. Måsbo på Fågelsångsvägen 3?

Svar: Tar bort boet.

9. Rundvägen lekpark?

Svar: Planering pågår

10.

Justeras:


Inger Söderström

Vid protokollet:


Maria Flodin, sekreterare

ANKOM
2022-06-02
Diarieför:

Bilagga punkt 2, samrådsmötesprotokoll
HGF. Gamla Gullånget. 2022-05-10.

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)

Årsrapport 2021 - Resultat

Resultaträkning (Mkr)	Rev Budget 2021	Prognos okt 2021	Utfall 2021	Utfall 2020	
Nettoomsättning	251,9	252,0	252,5	248,1	Bortfall från vakanta lägre än föreg år
därav Hyresintäkter	257,7	257,9	257,8	253,6	Bortfall från rep vid omfl högre än föreg år
därav Hyresbortfall	-9,1	-9,4	-9,2	-8,9	
därav Övriga int från hg	3,3	3,5	3,9	3,4	Vinterkostnader höga
Fastighetskostnader	-156,9	-156,5	-158,8	-150,5	Kraftig kostnadsutv under pandemin
därav Driftkostnader	-151,9	-152,0	-154,4	-144,6	Kall avslutning på året
därav Underhållskostnader	-0,7	-0,2	-0,1	-1,7	Underhållet beränsades
därav Fastighetsskatt/avgift	-4,3	-4,3	-4,3	-4,2	
Driftnetto	95,0	95,5	93,7	97,6	Direktavkastning 4,4 %
Övriga förvaltningsintäkter	2,5	2,5	2,5	2,2	Lägre driftnetto än föreg år
Övriga förvaltningskostnader	-2,1	-2,1	-2,0	-1,9	
Av- och nedskrivningar	-37,5	-39,5	-35,7	-41,3	Lägre avskrivningar än budgeterat
Bruttoresultat	57,9	56,4	58,5	56,6	Utbet från Fora 1,0
Centraladm	-14,9	-15,1	-14,2	-13,7	Lägre räntenivå – Lägre investeringstakt
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,5	1,6	0,2	
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,2	-0,1	-1,0	
Rörelsens resultat	42,9	41,6	45,8	42,1	Resultat före skatt högre än budget
Fin intäkter	0,2	0,3	0,3	0,5	
Fin kostnader	-14,3	-13,5	-13,4	-14,0	
Resultat efter finansiella poster	28,8	28,4	32,7	28,6	Ingen betald skatt – endast uppskjuten
Skatt på årets resultat			5,5	-19,9	
Årets resultat	28,8	28,4	38,2	8,7	

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
Sollditet, %	24,9	23,5
Justerad sollditet (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

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