

SAMRÅDSMÖTE NR 1

Hyresgästföreningen i Bredbyn

Datum: 2022-05-23

Klockan: 13.00-14:00

Närvarande för Hyresgästföreningen:

Barbro Kristoffersson, ordförande, justerare
Morgan Hoppman
Sture Nordin

DAGORDNING/BESLUT:

1. Genomgång av föregående protokoll.

Lokal Näsgatan 49, byte från Köpmangatan 5. Diskuterades och ett besök på Näsgatan 49 gjordes.

Beslut: Att lägga detta ärende på is tills vidare.

2. Information.

Maria Ölund gick igenom bokslut och personalförändringar. Se bilaga.

3. Fönsterbyte Näsgatan

ÖH meddelade att fönsterbytet på Näsgatan kommer påbörjas efter sommaren, den 18/8 och pågå ca 3 veckor. Information kommer skickas ut till hyresgästerna i god tid innan arbetet påbörjas. TK fönster är entreprenör.

4. Stambyte Näsgatan

ÖH meddelade att det ligger några år framåt i tiden. Exakt år är inte bestämt. Mer information kommer när det är klart vilket år det kommer utföras.

5. Prästbordsvägen

ÖH meddelar att byggnationen ska vara klar 30/6 och att det då ska läggas ut för uthyrning. Görs en pilot med tvättmedelsdosering i tvättstugan på adressen.

6.

7.

8.

9.

10.

Justeras:



Barbro Kristoffersson

År 2022

AB Övikshem

Plats: Näsgatan 17

Närvarande för Övikshem:

Roland Kristoffersson, fastighetsvärd, ordförande
Maria Ölund, Förvaltning, sekreterare

Vid protokollet:



Maria Ölund, sekreterare

Bilagga punkt 2, samrådsmötesprotokoll
2022-05-23 HGF Bredbyn

1(7)

Samråd HGF

Våren 2022

z(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	
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	
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,5	1,6	0,2	Lägre räntenivå – Lägre investeringstakt
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
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

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