SAMRÅDSMÖTE NR 2 — År 2023

Hyresgästföreningen Själevad

Datum: 2023-10-24

Klockan: 09.00-

Närvarande för Hyresgästföreningen:
Morgan Hoppman, Fadder

AB Övikshem

Plats: Servicecentralen, Myntvägen 3

Närvarande för Övikshem:
Ulf Sellstedt, fastighetsvärd, ordförande
Hussam Rashed, sekreterare

DAGORDNING/BESLUT:

1. Genomgång av föregående protokoll.

2. Information. Se bifogad bilaga.

3. Sopsorteringen fungerar bra på Myntvägen, men inte på Mycklingsvägen? Info kampanj? Svar: Erik Nilsson får titta på det.

4. Bygga hiss på Mycklingsvägen. Är det projekterat? Svar: Peter Öberg får titta på det.

5. Sanden på nya lekplatsen, blir hård och har fryst under vintern men är godkänd enligt Skanska. Svar: Inget som vi kan göra något åt eftersom sanden är godkänd.

6. Tegelväggarna på Fyrkvägen och Mycklingsvägen. Har vi någon lösning? Svar: Erik Nilsson får titta på det.

7.

8.

9.

10.

Justeras:

Morgan Hoppman

Vid protokollet:

Hussam Rashed

Samråd hösten 2023

övikshem

Box 912, 891 20 Örnsköldsvik | Besöksadress Sjögatan 4 A
Tfn 0660-29 93 50 | info@ovikshem.se | ovikshem.se

Prognos september 2023

Resultaträkning (Mkr)	Utfall 2022	Rev Budget 2023	Ack budget 2023	Ack utfall 2023	Prognos maj 2023	Prognos sep 2023	Förändring P sep-maj 2023
Nettoomsättning	**259,7**	**273,3**	**182,3**	**182,1**	**273,0**	**273,5**	**+0,5**
därav Hyresintäkter	263,7	275,6	183,8	183,6	275,6	275,6	
därav Hyresbortfall	-8,1	-6,8	-4,5	-5,0	-7,1	-7,4	-0,3
därav Övr int fr hg	4,1	4,5	3,0	3,5	4,5	5,3	+0,8
Fastighetskostnader	**-161,3**	**-170,4**	**-111,2**	**-112,9**	**-173,2**	**-173,9**	**-0,7**
därav Driftkostnader	-156,2	-164,8	-107,3	-109,6	-167,6	-168,4	-0,8
därav Underh.kostn	-0,4	-0,8	-0,7	0	-0,8	-0,7	**+0,1**
därav Fast.skatt	-4,7	-4,8	-3,2	-3,3	-4,8	-4,8	
Driftnetto	**98,4**	**102,9**	**71,1**	**69,2**	99,8	99,6	**-0,2**
Övriga förvaltningsint	2,6	8,7	5,8	6,1	9,4	9,5	+0,1
Övriga förvaltningskost	-2,1	-8,2	-5,5	-5,7	-8,9	-8,8	+0,1
Av- och nedskrivningar	-50,4	-56,7	-28,5	-26,4	-47,8	-46,7	+1,1
Bruttoresultat	**48,5**	**46,7**	**42,9**	**43,2**	**52,5**	**53,6**	**+1,1**
Centrala adm.kostn.	-14,7	-17,3	-11,6	-11,2	-17,5	-17,6	-0,1
Övriga rörelseintäkter	0,9	0,7	0,5	2,0	1,9	2,1	+0,2
Övriga rörelsekostn	-0,3	-0,1	-0,1	-0,8	0	-0,8	-0,8
Rörelsens resultat	**34,4**	**30,0**	**31,7**	**33,2**	**36,9**	**37,3**	**+0,4**
Finansiella intäkter	0,7	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	
Finansiella kostnader	-15,1	-23,8	-15,5	-17,1	-26,9	-26,8	+0,1
Resultat före skatt	**20,0**	**6,4**	**16,4**	**16,2**	**10,2**	**10,7**	**+0,5**
Skatt på årets resultat	-6,3						
Årets resultat	**13,7**	**6,4**	**16,4**	**16,2**	**10,2**	**10,7**	

Ökat hyresbortfall bostäder.

Ökade intäkter ind. mätning.

Sänkt driftnetto (-0,2) och oförändrad direktavkastning (4,5 %)

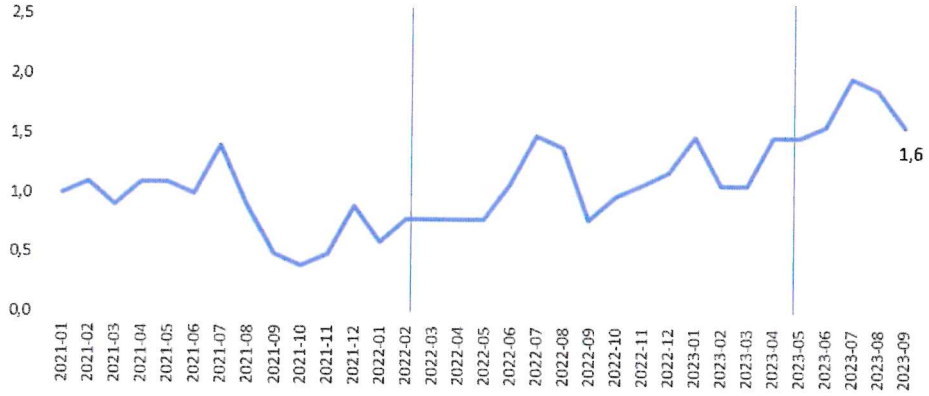
Lägre investeringstakt – lägre avskrivningar

Återställning mark Hamng 9. Radonmätning.

Tillgängligheten i fastighetsbeståndet

Antal lägenheter	År 2016	År 2023
Hiss	768	844
Rullstols-tillgänglighet	1 014	1 106
Rullator-tillgänglighet	1 310	1 400

Vakansgrad lägenheter, %



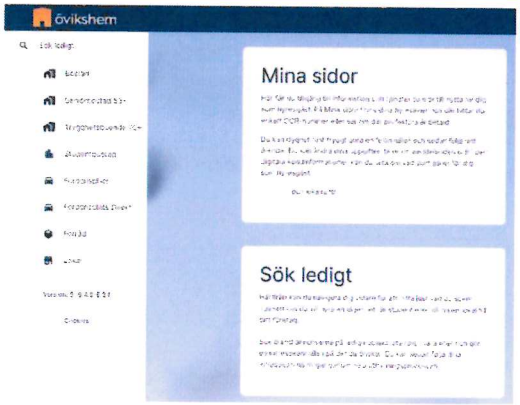
Kommentar:

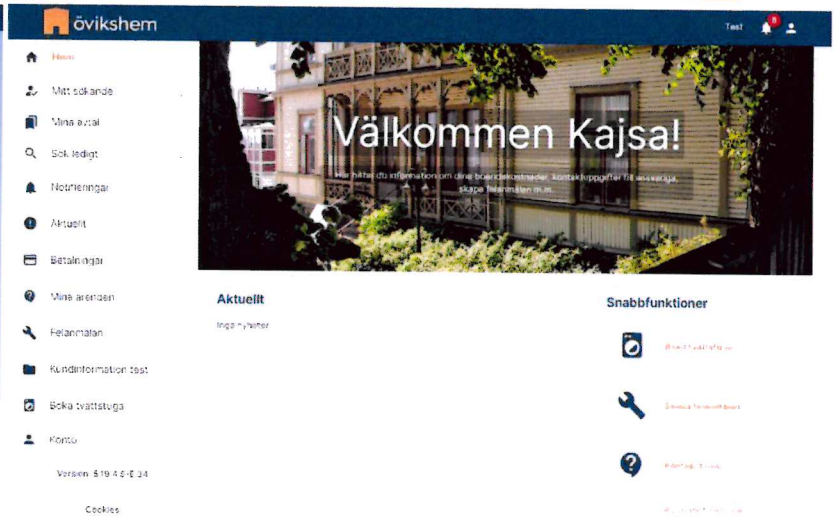
Vakansgraden ligger på 1,6% i sep, vilket är en ökning med 0,8 jämfört med samma tidpunkt föregående år. Om vakansgraden rensas från student/kombo så uppgår den till 1,1, jämfört med 0,6 vid samma tidpunkt i fjol. Antalet vakanta student/kombo ligger betydligt högre än i fjol vid samma tid. Ytterligare konvertering är påbörjad.

Ca en tredjedel av de vakanta vanliga lägenheterna ligger i ytterområdena, med en vakansgrad på 3,5%.

Kundnöjdhet

Nytt fastighetssystem PMF-Mina Sidor

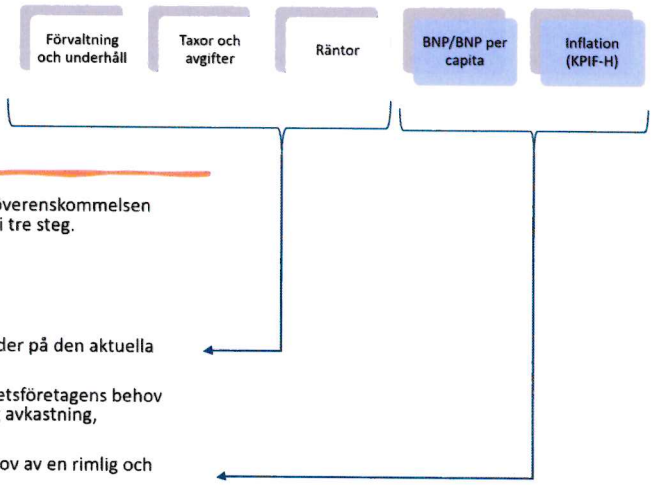




Hyresförhandling – Trepartens gemensamma vägledning

LIVE 577

En sammanvägning i tre steg



- De lokala förhandlingarna ska bedrivas utifrån de fem faktorerna som beskrivs i överenskommelsen från 2022 och dessa faktorer ska användas som underlag för en sammanvägning i tre steg.
- I Steg 1 sker en kvantitativt beräkning och steg 2-3 görs kvalitativa bedömningar

- De tre stegen kan sammanfattas enligt följande:

1. I det första steget ska den generella utvecklingen av företagsrelaterade kostnader på den aktuella orten specificeras.
2. I steg två ska den allmänna kostnadsutvecklingen på orten relateras till fastighetsföretagens behov av och möjlighet att klara av effektiviseringar/besparingar, långsiktig och rimlig avkastning, bibehållen kvalitet och underhållsnivå över tid.
3. I det tredje steget ska samma utveckling relateras till hyresgästkollektivets behov av en rimlig och förutsebar hyresjustering.

Parterna kan också, i enlighet med Rekommendationen, träffa lokala överenskommelser som innebär avsteg från Rekommendationen. Allt under förutsättning att parterna är överens.

Presentation av Trepartens vägledning inför hyresförhandlingarna 2024

2022 tecknade parterna en av rekommendationer för att underlätta de årliga förhandlingarna. Inför förhandlingsåret 2024 har modellen utvärderats och förtydligats