



Till ordinarie ledamöter och ersättare i styrelsen för Kungsörs Fastighets AB, samt till revisorer för kännedom.

2020-02-13

Kallelse

Kungsörs Fastighets AB:s styrelse kallas till sammanträde.

Tid: **Torsdagen den 20 februari 2020 kl. 15.00**

Plats: Per Frestares Rum, Kommunhuset

Dagordning bifogas kallelsen.

OBS! Ledamot/ersättare som inte kan närvara vid sammanträdet skall snarast anmäla detta till ordföranden.

rigmor.akesson@kungsor.se

0227-123 49 eller 070-317 46 97

KUNGSÖRS FASTIGHETS AB

Rigmor Åkesson
Ordförande

Mats Åkerlund
Verkställande direktör

Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB torsdagen den 20 februari 2020

1. Formalia

1. Mötets öppnande
2. Val av protokolljusterare
3. Fastställande av dagordning
4. Protokoll från föregående sammanträde

2. Ärende enl årsprogram

3. Beslutsärende

1. Bokslut 2019 Bilaga
2. Bolagsstyrningsrapport
3. Budget 2020 Bilaga
4. Digital hantering av ärenden Bilaga

4. Informationsärenden

1. **Marknad**
 - a. Vakanser per 2020-02-01 Bilaga
2. **Ekonomi**
 - a.
3. **Drift**
 - a. Kaplanen 7 och 9
4. **Projekt**
 - a. Kundundersökning våren 2020
5. **Personal**
 - a. Rekrytering administrativ chef
 - b. Uppföljning provanställningar
6. **Övrigt**
 - a. GDPR – information från Josephine Härdin

5. Övriga frågor

1. Styrelseutvärdering 2019 - uppföljning Bilaga
2. Nästa möte

Årsredovisning
för
Kungsörs Fastighets AB

556049-6464

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsörs Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

VD har ordet

Kungsörs Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag och ägs till 100 % av Kungsörs Kommunföretag AB.

I ägardirektivet ges följande uppdrag till bolaget:

- Kungsörs kommuns bostadsförsörjningsprogram ska vara en av de planeringsverktyg som KFAB ska använda sig av för att följa de politiska direktiv som totalt ges för bostadspolitiken i Kungsörs kommun.
- Direktavkastningskravet på bolagets fastighetskapital ska vara 4,5 procent.
- Bolaget skall långsiktigt sträva efter en soliditet om 25 procent, men värdesäkring av fastigheter genom underhåll skall prioriteras före konsolidering.
- Ska erbjuda attraktiva och prisvärda bostäder. Bostäderna ska vara utformade efter kommuninvånarnas behov och hyresgästerna ska ges möjlighet till samverkan och medinflytande.
- Ska arbeta för ökad trygghet i sina bostadsområden i samverkan med kommunens förvaltningar och föreningar.
- Har en viktig roll i kommunens mångfalds- och integrationsarbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Verksamhetsbeskrivning

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Kungsörs kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas i ägarens ställe.

2. Årets viktigaste händelser

Under 2019 har följande hänt.

Under hela året har vi haft en kö till våra bostäder med över 900 personer. Det tar i genomsnitt 1 - 1,5 år att få erbjudande om en bostad hos KFAB.

Arbetet med trygghetsskapande åtgärder har fortsatt, vi byter ut ålderstigna låssystem till mer moderna, med tagg och kodlås. Vi kompletterar med ytterligare beslysning där det behövs.

3. Mål och resultatarbete

Övergripande Mål:

Kungörs kommun skall växa till 9 000 innevånare fram till 2025

Inriktningsmål:

- KFAB skall tillskapa ytterligare 16 st lägenheter centralt i Kungsör till 2021-12-31
- Utredda möjligheten till att skapa ytterligare 9 markbostäder i lokaler tidigare använda av SFI.
- KFAB har begärt en ändring av detaljplan för fastigheterna Kaplanen 7 och Kaplanen 9. Vi önskar, för Kaplanen 7, dels att den prickmark som finns i detaljplanen tas bort samt att rivningsförbudet avseende gymnastikbyggnaden tas bort. För Kaplanen 9 önskar vi ett beslut där det tillåts bostäder i byggnaden.

4. Framtidsperspektiv

Vårt behov av ytterligare bostäder är stort, kopplat till vår nuvarande bostadskö samt att kommunen i sina långsiktiga mål önskar att kommunen skall växa till 9 000 innevånare.

5. Personal

Under 2019 har KFAB ersatt en fastighetsskötare som avslutade sin anställning hos oss. Vi kommer att under 2020 behöva söka en ersättare till vår administrativa chef, som slutar sin anställning sista februari 2020.

6. Jämställdhetsarbete

Utav de 11 st. anställda i bolaget är 7st. män och 4 st. kvinnor. Styrelsen för KFAB representeras av 3 st. kvinnor och 2 st. män bland de ordinarie ledamöterna. Bolaget strävar efter fortsatt jämställdhet och mångfald inom både personal och styrelse.

En översyn av löneläget utifrån jämställdhetsperspektiv har genomförts och det har inte kunnat konstaterats några avvikelser.

7. Miljöarbete

Att satsa på investeringar som ger minskad energiåtgång är ett led i det målarbete som KFAB bedriver. Därför har bolaget under de senaste åren löpande bytt ut äldre vitvaror som är stora energislukare. Under 2019 har bolaget satsat på att minska energiförbrukningen genom effektivare undercentralen som dessutom ger möjligheter till bättre styrning av värmen.

8. Resultat

KFAB redovisar ett resultat för 2019 med 5 543 tkr.

Kungsör 2020-02-07

Mats Åkerlund
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ordinarie ledamöter

Rigmor Åkesson ordf. (S)
Reijo Peräläinen första vice ordf. (L)
Niklas Magnusson andre vice ordf. (M)
Elisabeth Kjellin (S)
Jan-Erik Wik (C)

Styrelsesuppleanter

Sergio Estrada (V)
Michael Ornell (MP)
Christer Rydén (M) 19-01-01 - 19-02-12
Eva Granudd (M) 19-02-13 -

Ny styrelse from 2019-06-04

Ordinarie ledamöter

Rigmor Åkesson ordf. (S)
Eva Granudd första vice ordf. (M)
Reijo Peräläinen andre vice ordf. (L)
Elisabeth Kjellin (S)
Annicka Eriksson (SD) 19-06-04 - 19-11-12
Gunnar Uggelfors (SD) 19-11-13 -

Styrelsesuppleanter

Lena Norstedt (C)
Niclas Lund (M)
Kerstin Lundberg Henriksson (V)

Verkställande direktör

Mats Åkerlund

Ordinarie revisor

Johan Tingström, auktoriserad revisor

Revisorssuppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Lars Wigström 19-01-01 - 19-06-03
Håkan Sundström 19-06-04 -

Lekmannarevisorssuppleant

Ingegerd Granath 19-01-01 - 19-06-03
Thomas Göransson 19-06-04

Förvaltningsform och personal

Ombyggnationer, större reparationer, vissa underhållsarbeten, yttre fastighetsskötsel samt all lokalvård sker på entreprenad.

Medelantalet anställda fördelade på män och kvinnor redovisas i not 5.

Löner och arvoden

Under året utbetalade löner och arvoden finns redovisade i not 5.

Hyresförhandlingar

Efter hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen Aros-Gävle gjordes en överenskommelse om en höjning av hyran för lägenheter och lokaler kopplade till förhandlingsordningen med 2,15 % från och med 2020-02-01.

Marknad

Vid årskiftet var antalet vakanta lägenheter 9 st.

	2019	2018
Antal outhyrda lägenheter 31/12		
Fördelning av vakanta lägenheter 1: or	1	1
2: or	7	1
3: or	1	0
4: or	0	0
5: or	<u>0</u>	<u>0</u>
	9	2

Lägenhetssammansättning

1 rok	124	124
2 rok	394	394
3 rok	217	217
4 rok	73	73
5 rok	<u>10</u>	<u>10</u>
	818	818

Organisationsanslutning

Företaget är medlem i

	Sveriges Allmännytt
Fastigo	Fastighetsbranchens Arbetsgivarorganisation
HBV	Husbyggnadsvaror HBV Förening upa

Fastighetsunderhåll

Underhållskostnaderna uppgår till 15 360 tkr för 2019.

Bland de större underhållsinsatserna under året kan nämnas:

- Målningsarbete i fastigheterna Häggen, Bågen och Stallmästaren
- Energibesparande åtgärder som ombyggnationer av undercentraler
- Trygghetsskapande åtgärder som installationer av nya låssystem

Finansiering

KFAB har vid utgången av 2019 oförändrade långfristiga krediter och uppgår vid årets utgång till 134 750 tkr (134 750 tkr) vilket motsvarar 2 141 kr/m² (2 141 kr/m²).

Belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna uppgick vid utgången av 2019 till 77,8 % (74,6%).

Räntekostnaderna uppgick till 257 tkr (0)

Bruttoräntan har under året varit 0,2 % (- 0,01 %)

Borgensavgift har erlagts med 539 tkr (539 tkr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	64 234	62 578	61 441	58 824	57 900
Resultat efter finansiella poster	5 072	5 060	4 084	7 661	6 978
Balansomslutning	229 282	227 239	216 916	220 635	185 763
Soliditet (%)	34,7	32,8	32,0	29,6	31,3
Avkastning på totalt kap. (%)	2,4	2,5	2,2	3,7	4,3

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 050	26 661	29 900	7 878	5 096	72 585
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				5 096	-5 096	0
Årets resultat					5 543	5 543
Belopp vid årets utgång	3 050	26 661	29 900	12 974	5 543	78 128

Aktiekapitalet består av 30 505 st A-aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 874 334
årets vinst	5 542 593
	48 416 927

disponeras så att i ny räkning överföres	48 416 927
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
Tkr	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Nettoomsättning	3	64 224	62 573
Övriga rörelseintäkter		10	5
		64 234	62 578
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-32 642	-31 810
Underhållskostnader		-15 360	-15 317
Fastighetsskatt		-1 306	-1 295
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-8 655	-8 774
Summa fastighetskostnader		-57 963	-57 196
Bruttoresultat		6 271	5 382
Central administration	7	-451	-936
Rörelseresultat		5 820	4 446
Resultat från finansiella poster			
Realisationsvinst vid försäljning		0	1 010
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	0	0
Ränteintäkter samt liknande resultatposter		-209	143
Borgensavgift Kungsörs kommun		-539	-539
		-748	614
Resultat efter finansiella poster		5 072	5 060
Bokslutsdispositioner		445	0
Resultat före skatt		5 517	5 060
Skatt på årets resultat		-4	0
Övriga skatter		30	36
Årets resultat	9	5 543	5 096

Balansräkning

Tkr

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 11	183 515	191 650
Inventarier, verktyg och installationer	12	872	1 228
Pågående nyanläggningar och förskott avseende Materiella anläggningstillgångar		425	0
		184 812	192 878

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	179	149
		179	149
Summa anläggningstillgångar		184 991	193 027

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		212	363
Aktuella skattefordringar		844	866
Övriga kortfristiga fordringar		25	242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 159	1 116
		2 240	2 587

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		42 050	31 625
		44 290	34 212

SUMMA TILLGÅNGAR

229 281

227 239

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tkr	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 050	3 050
Reservfond		26 661	26 661
		29 711	29 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		29 900	29 900
Balanserat resultat		12 974	7 878
Årets resultat		5 543	5 096
		48 417	42 874
Summa eget kapital		78 128	72 585
Obeskattade reserver	14	1 930	2 375
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelse		60	63
Summa avsättningar		60	63
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag		3 000	3 000
Övriga långfristiga skulder		134 750	134 750
Summa långfristiga skulder		137 750	137 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 636	5 051
Skulder till koncernföretag		104	1 726
Övriga kortfristiga skulder		236	201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 437	7 488
Summa kortfristiga skulder		11 413	14 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 281	227 239

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas netto efter avdrag för vakanser och rabatter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Stommar	80 år
Fasad	60 år
Yttertak	50 år
VA	45 år
El och vent	45 år
Snickerier	40 år
Fönster och dörrar	40 år
Tekn installationer	30 år
Ytskift och maskinutr.	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Kungsörs Fastighets AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd, utifrån ett beräknat driftnetto i relation till ett antaget avkastningskrav.

Vi har efter värdering kommit till slutsatsen att marknadsvärdet för våra fastigheter per 2019-12-31 uppgår till 495 001 511kr och vårt bokförda värde är 173 179 096 kr.

Det innebär att vi har ett övervärde på 321 822 415 kr.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen		
Bostäder	-57 638	-56 151
Lokaler	-6 426	-6 254
Garage - P-platser	-1 045	-1 044
	-65 109	-63 449
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	802	746
Lokaler	16	60
Garage - P-platser	66	70
	884	876
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	-10	-5
	-10	-5
Totalt	-64 234	-62 578
	-64 234	-62 578

Not 4 Ansvarsförbindelser

	2019	2018
Övriga ansvarsförbindelser	95	95
	95	95

Not 5 Personal

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	7	6
	11	10
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 072	1 002
Övriga anställda	4 062	3 731
	5 134	4 733
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	144	139
Pensionskostnader för övriga anställda	324	296
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 446	1 523
	1 914	1 958
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 048	6 691
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	40 %
Andel män i styrelsen	40 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Avskrivningar byggnader o markanläggningar	8 300	8 440
Avskrivningara maskiner o inventarier	355	334
	8 655	8 774

Not 7 Ersättning till revisorerna

	2019	2018
Revisionsuppdraget	129	266
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	63	50
	192	316

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2019	2018
Erhållna utdelningar	-2	-2
Ränteintäkter kreditinstitut	-20	-161
Övriga ränteintäkter	-26	-16
Räntekostnader kreditinstitut	257	36
	209	-143

Not 9 Disposition av vinst eller förlust

2019

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	42 874 334
årets vinst	5 542 593
	48 416 927
disponeras så att i ny räkning överföres	48 416 927

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	482 694	483 930
Inköp	165	
Försäljningar/utrangeringar		-1 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 859	482 694
Ingående avskrivningar	-203 951	-197 438
Försäljningar/utrangeringar		1 236
Årets avskrivningar	-7 609	-7 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 560	-203 951
Ingående nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående redovisat värde	166 405	173 849
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Marknadsvärde	495 002	503 608
Bokfört värde mark	6 774	6 774
	6 774	6 774

Uppskattningar och bedömningar av marknadsvärdet har skett i samband med värderingen av företagens fastighetsbestånd, utifrån ett beräknat driftnetto i relation till ett antaget avkastningskrav.

Not 11 Markanläggningar och markinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 577	12 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 577	12 577
Ingående avskrivningar	-1 551	-860
Årets avskrivningar	-691	-691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 242	-1 551
Utgående redovisat värde	10 335	11 026

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 844	1 633
Inköp		258
Försäljningar/utrangeringar		-47
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 844	1 844
Ingående avskrivningar	-616	-330
Försäljningar/utrangeringar		47
Årets avskrivningar	-355	-333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-971	-616
Utgående redovisat värde	873	1 228

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
SABO byggförsäkring	35	35
Andelar i HBV	40	40
Långfristig fordran återbäring HBV	104	74
	179	149

Not 14 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfonder	-1 930	-2 375
	-1 930	-2 375

Not 15 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	-134 750	-134 750
	-134 750	-134 750
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Summa	0	0

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 57 000 tkr (49 000 tkr) som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom lånets ursprungliga löptid var längre än tolv månader.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	-14	-3
Upplupna löner	-153	-122
Upplupna semesterlöner	-373	-375
Upplupna sociala avgifter	-165	-156
Förutbetalda hyresintäkter	-4 013	-4 847
Övriga poster	-1 719	-1 984
	-6 437	-7 487

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2020- - för fastställelse.

Rigmor Åkesson
Ordförande

Elisabet Kjellin

Eva Granudd

Reijo Peräläinen

Gunnar Uggelfors

Mats Åkerlund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

KALKYLSAMMANSTÄLLNING				
INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Kalkylperiod			Datum	
2020-01-01 -- 2020-12-31				2018-09-18
Antal bost	818 st	Area lok m indexavtal	5 967 m ²	62 928 m ²
Area bost	55 325 m ²	Area lok m förh.klausul	1 636 m ²	56 961 m ²
			Förh bar area	
			Förh bar hyresmäkt	
			57 268 276	
INTÄKTER			kr/m ²	kr/år
Nu utgående hyror:	Bostäder		1 020	56 413 300
	Lokaler med förhandlingsklausul		523	854 976
	Lokaler med indexavtal		904	5 396 424
	Förråd			20 400
	Garage o p-platser			1 045 740
	Tillval			860 820
NU UTGÅENDE HYROR TOTALT				64 591 660
	Höjning indexlokaler %	1,10		59 361
	Övriga intäkter			939 602
	HGF Boinflytande/lokaler	/		
	Hyresbortfall outhyr och rabatter	/		/1 005 000
SUMMA INTÄKTER			1 026	64 585 623
KOSTNADER				
Underhåll:				
Driftkostnader:	Kabel TV + Internet		/205	/12 889 000
	Uppvärmning		/21	/1 300 000
	Fastighetskötsel		/148	/9 300 000
	Lokalvård		/70	/4 435 000
	Reparationer		/16	/1 000 000
	Vatten		/61	/3 819 500
	El		/49	/3 075 000
	Renhållning		/37	/2 345 000
	Riskkostnader		/28	/1 790 000
	Lokal adm.		/19	/1 218 000
	Central adm.& försäljning		/103	/6 474 000
	Avgälder		/8	/525 000
	Hyresättningsavgift		/4	/232 500
			/2	/120 000
			/22	/1 400 000
Fastighetsskatt:				
Avskrivningar:				
Finansiella kostnader (netto)			/141	/8 853 000
Borgensavgift			/32	/2 004 250
Trohetsrabatt			/9	/539 000
SUMMA KOSTNADER			/1974	-61 319 250
4.5% på 72 585 000			-52	-3 266 325
DIFFERENS = erforderlig hyresändring förhandlingsbar yta			0	48
	Procent av förhandlingsbar hyresintäkt			0,0000

Vår handläggare

Eva Ottosson, sekreterare

0227-600147

Adressat

Till styrelsen i

Kungsörs Fastighets AB

Digital hantering av ärenden

För ett antal år sedan digitaliserades ärendehantering i Kungsör genom inköp av ett it-stöd, som i flertalet svenska kommuner.

Sedan dess har det gamla förfaringssättet, att till varje ärende dessutom skapa pappersakter med samma information, bestått. Det innebär idag att vi har två uppsättningar av samma information, dels digitalt, dels på papper.

Idag, 2020, inkommer allt färre handlingar till kommunen på papper. Det innebär ett omfattande merarbete att skriva ut dessa handlingar för att underhålla de båda systemen för lagring. Det är få handlingar som kräver namnunderskrifter och för den sakens skull behöver bevaras på papper.

Därför föreslås att alla ärenden startade till och med 2019-12-31 fortsatt vara kompletta i pappersform medan ärenden startade från och med tidigast mars 2020 enbart är kompletta i digital form, med ett bevarandekrav på handlingar i papper utifrån undantag enligt bilaga.

Förfarandet att efter skanning slänga/förstöra pappershandlingar i original utgör gallring enligt riksarkivets definitioner. Gallring av allmänna handlingar är tillåtet med stöd av arkivlagen men förutsätter att myndigheten fattat beslut om det.

Kommunstyrelsen har i beslut från den 16 december 2019, § 214, beslutat om digital hantering av ärenden i Kungsörs kommun och uppmanar övriga myndigheter verksamma i Kungsörs kommun att fatta likalydande beslut.

Förslag till beslut:

Kungsörs Fastighets AB beslutar att inkommande handlingar skannas för att därefter gallras direkt med ett bevarandekrav på handlingar i papper utifrån undantag enligt bilaga.

Kungsörs Fastighetsbolag AB

Mats Åkerlund

Verkställande direktör

OPLACERADE VAKANSER 2020-02-01

Område	1 RKS	1 RKV	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	TOTALT	BEST	%
11 KAPTENEN								0	47	0
12 RYTTAREN								0	45	0
13 LEKMANNEN								0	42	0
14 KOMMINISTERN								0	42	0
15 RUNE				2				2	78	3
18 ADJUNKTEN								0	16	0
20 KRONAN								0	24	0
21 REX								0	29	0
23 VÄSTERGÅRDARNA				2				2	286	1
24 SÅGEN								0	20	0
25 ULW 4								0	12	0
26 ULW 9								0	16	0
29 ODEN 10				1				1	20	5
30 TURISTEN 5								0	6	0
40/41 VALSKOGTORP					1			1	12	8
43 GJUTAREN 3								0	5	0
46 GROPEN		1						1	13	8
47 MIMER								0	12	0
48 BÅGEN								0	27	0
49 STALLMÄSTAREN								0	14	0
50 LÅDBERGA								0	12	0
57 KAPLANEN 1								0	9	0
58 KAPLANEN 7								0	31	0
SUMMA	0	1	0	5	1	0	0	7	818	0,9

OPLACERADE OCH KOMMANDE UPPSÄGNINGAR

MÅNAD	BEST	VAK	%	1 MÅN	2 MÅN	3 MÅN	TOT
<u>FEBRUARI</u>	818	3	0,4	5	1	3	12
<u>MARS</u>	818	5	0,6	8	3	2	18
<u>APRIL</u>	818	7	0,9	4	4	6	21
<u>MAJ</u>	818	7	0,9	3	3	9	22
<u>JUNI</u>	818	4	0,5	5	1	6	16
<u>JULI</u>	818	6	0,7	7	5	8	26
<u>AUGUSTI</u>	818	7	0,9	5	8	7	27
<u>SEPTEMBER</u>	818	7	0,9	13	4	7	31
<u>OKTOBER</u>	818	11	1,3	2	3	8	24
<u>NOVEMBER</u>	818	7	0,9	5	5	6	23
<u>DECEMBER</u>	818	11	1,3	5	5	6	27
<u>JANUARI</u>	818	9	1,1	4	4	4	21
<u>FEBRUARI</u>	818	7	0,9	4	3	7	21
MEDEL VÄRDE							

VAKANSER DE SENASTE 12 MÅNADERNA

Område	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	JULI	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC	JAN	FEB
11 KAPTENEN	1	1			1	1	1	1	1	1	1		
12 RYTTAREN			1										
13 LEKMANNEN													
14 KOMMINISTERN								3	2	1	1	1	2
15 RUNE					1			1	1	1			
18 ADJUNKTEN													
20 KRONAN													
21 REX		1		2	1	2	2						
23 VÄSTERGÅRDARNA	1	1	2	3	1	3	4	2	4	4	7	5	2
24 SÅGEN													
25 ULW 4													
26 ULW 9													
29 ODEN 10	1	2	2	2								1	1
30 TURISTEN 5													
40/41 VALSKOFTORP			1								1	1	1
43 GJUTAREN 3													
46 GROPEN											1	1	1
47 MIMER													
48 BÅGEN													
49 STALLMÄSTAREN													
50 LÅDBERGA			1						1				
57 KAPLANEN 1													
58 KAPLANEN 7													
SUMMA	3	5	7	7	4	6	7	7	11	7	11	9	7

OPLACERADE LÄGENHETER 2020-02-01

Område	VAK	MARS	APRIL	MAJ	TOTALT	BEST
11 KAPTENEN			1	1	2	47
12 RYTTAREN				1	1	45
13 LEKMANNEN			1		1	42
14 KOMMINISTERN						42
15 RUNE	2			1	3	78
18 ADJUNKTEN						16
20 KRONAN						24
21 REX		1	1		2	29
23 VÄSTERGÅRDARNA	2	2		3	7	286
24 SÅGEN						20
25 ULW 4						12
26 ULW 9						16
29 ODEN 10	1				1	20
30 TURISTEN 5						6
40/41 VALSKOGTORP	1	1			2	12
43 GJUTAREN 3						5
46 GROPEN	1				1	13
47 MIMER				1	1	12
48 BÅGEN						27
49 STALLMÄSTAREN						14
50 LÅDBERGA						12
57 KAPLANEN 1						9
58 KAPLANEN 7						31
SUMMA	7	4	3	7	21	818

OPLACERADE OCH PLACERADE LÄGENHETER 2020-02-01

Område	Oplacerade	Placerade	Vakanser totalt
11 KAPTENEN			
12 RYTTAREN		1	1
13 LEKMANNEN			
14 KOMMINISTERN			
15 RUNE	2		2
18 ADJUNKTEN		1	1
20 KRONAN			
21 REX		1	1
23 VÄSTERGÅRDARNA	2	6	8
24 SÅGEN			
25 ULW 4			
26 ULW 9			
29 ODEN 10	1		1
30 TURISTEN 5			
40/41 VALSKOGTORP	1		1
43 GJUTAREN 3			
46 GROPEN	1		1
47 MIMER			
48 BÅGEN			
49 STALLMÄSTAREN			
50 LÅDBERGA			
57 KAPLANEN 1			
58 KAPLANEN 7			
SUMMA	7	9	16

Statistik

Antal sökande 1040 st per 5/2

Antal sökande för...

1 rok: 289 st

2 rok: 575 st

3 rok: 632 st

4 rok: 366 st

5 rok: 184 st

Styrelseutvärdering 2019

A. Strategier och mål		Instämmer inte alls		Varken eller	Instämmer helt		Vet ej
		1	2		3	4	
1.	Styrelsen har en god bild av ägarnas intentioner och förväntningar				3	2	
2.	Styrelsen har det underlag som krävs för att kunna besluta om företagets strategier och mål (marknad, kostnader, omvärld, konkurrenter)				3	2	
3.	Styrelsen har avsatt tillräckligt med tid för diskussioner om övergripande strategier och mål			1	1	3	
4.	Styrelsen är enig om beslutade strategier och mål				2	3	
5.	Styrelsen har utvärderat hur ledningen har implementerat de strategier som beslutats				3	1	1
6.	Jag är nöjd med nuvarande strategier och mål				1	4	

Övriga kommentarer kring strategier och mål:

B. Investeringsbeslut		Instämmer inte alls		Varken eller	Instämmer helt		Vet ej
		1	2		3	4	
1.	Styrelsen har fått bra underlag inför beslut om föreslagna investeringar (marknad, positionering i strategin, kostnadsbild)			1		3	1
2.	Styrelsen har haft underlag för att se hur föreslagna investeringar påverkar vår finansiella situation			1		3	1
3.	Styrelsen har avsatt tillräckligt med tid för diskussioner om föreslagna investeringar			1	1	3	
4.	Styrelsen har goda möjligheter att följa utvecklingen av beslutade investeringar				1	3	1

Övriga kommentarer kring investeringsbeslut:

Styrelseutvärdering 2019

C. Rapportering och kontroll		Instämmer inte alls		Varken eller	Instämmer helt		Vet ej
		1	2		3	4	
1.	Det finns en tydlig rapportinstruktion för styrelsen med relevant innehåll (produktionsutfall, försäljningsläge, prisutveckling etc)					5	
2.	Rapportinstruktionen efterlevs					4	1
3.	Styrelsen får tillräcklig information om bolagets finansiella ställning				1	4	
4.	Styrelsen har de förutsättningar som krävs för att göra korrekta värderingar av bolagets riskexponering				2	1	2
5.	Styrelsen får tillräcklig information från bolagets revisorer		1		1	1	2
6.	Styrelsen har vid behov tillgång till bolagets revisorer				2	1	2

Övriga kommentarer kring rapportering och kontroll:

D. Organisation och verkställande ledning		Instämmer inte alls		Varken eller	Instämmer helt		Vet ej
		1	2		3	4	
1.	Styrelsen har de förutsättningar som krävs för att säkerställa att bolaget har en bra organisation				1	3	1
2.	Styrelsen har de förutsättningar som krävs för att säkerställa att bolaget har en bra verkställande ledning				1	3	1

Övriga kommentarer kring verkställande ledningen:

Styrelseutvärdering 2019

E. Styrelsens arbetsformer		Instämmer inte alls		Varken eller	Instämmer helt		Vet ei 0
		1	2		4	5	
1.	Styrelsens arbetsordningsdokument är relevant för bolagets behov					5	
2.	Antal styrelsemöten är bra					5	
3.	Styrelsemötenas längd är bra			1		4	
4.	På styrelsemötena diskuterar vi enbart relevanta frågor			1	1	3	
5.	Styrelsemötena är väl förberedda					5	
6.	Förberedelsematerialet är väl utformat och utsänt i god tid					5	
7.	Ledamöterna är väl förberedda på styrelsemötena				2	2	1
8.	VDs föredragningar är relevanta för styrelsens arbete					5	
9.	Ordföranden är väl insatt i bolagets situation och väl förberedd vid styrelsemöten					5	
10.	Ordföranden leder mötena effektivt				1	4	
11.	Protokoll från styrelsemöten är korrekta, tillräckligt utförliga och tydliga					5	
12.	Styrelseledamöterna hålls väl informerade mellan mötena om utvecklingen i bolaget och dess omvärld			3	1	1	
13.	Kommunikationen mellan styrelsen och VD fungerar bra				1	4	

Övriga kommentarer kring styrelsens arbetsformer:

Styrelseutvärdering 2019

F. Styrelsens sammansättning och övergripande funktion		Instämmer inte alls		Varken eller	Instämmer helt		Vet ej 0
		1	2		3	4	
1.	Styrelsen är lagom stor					5	
2.	Styrelsen är väl sammansatt för bolagets behov				1	3	1
3.	Alla styrelsemedlemmar deltar konstruktivt i arbetet och med hög integritet			1	1	3	
4.	Styrelsen fungerar som ett effektivt team				1	4	
5.	Styrelsen uppfyller mycket väl de krav man bör ställa på en styrelse					3	2
6.	Mina förväntningar på styrelsearbetet uppfylls mycket väl				1	4	
7.	Styrelsen bidrar till företagets framgång				1	2	2

Övriga kommentarer kring styrelsens sammansättning eller förbättringar av styrelsearbetet:

Styrelseutvärdering 2019

G. Din egen kompetens och ditt eget arbete i styrelsen		Instämmer inte alls		Varken eller	Instämmer helt		Vet ej
		1	2		3	4	
1.	Jag avsätter tillräckligt med tid för styrelsearbetet				/	4	
2.	Jag kommer väl förberedd till mötena				/	4	
3.	Jag är aktiv på styrelsemötena				2	3	
4.	Jag gör korta och genomtänkta inlägg				3	2	
5.	Jag vågar säga vad jag tycker				2	3	
6.	Jag lyssnar ifrågasättande på andras inlägg			/	2	2	
7.	Jag tar egna initiativ för att försöka rätta till sådant som jag inte tycker fungerar i styrelsens arbete			/	/	3	
8.	Jag har tillräcklig kunskap för att kunna göra ett bra arbete som styrelseledamot (affärer, marknad, konkurrenter etc.)			/	2	2	
9.	Jag bidrar till en god laganda				2	3	

Övriga kommentarer kring din egen kompetens m.m.: