

Protokoll fört vid styrelsemöte
för KFAB den 14 maj,
Hellqvistsalen, Kungsör.
Tid: 15.30 – 17.30

Närvarande: Rigmor Åkesson, ordförande
Ewa Granudd, 1:e vice ordförande
Reijo Peräläinen, 2:e vice ordförande
Elisabet Kjellin, ledamot
Gunnar Uggelfors, ledamot

Deltar via Teams: Kerstin Lundberg Henriksson, ersättare

Frånvarande: Lena Norstedt, ersättare
Niclas Lund, ersättare

Övriga deltagare: Mats Åkerlund, verkställande direktör
Annika Lindén, administrativ chef
Eva Ottosson, sekreterare

§ 1974 Öppnande

Ordf. Rigmor Åkesson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 1975 Val av protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utsågs Reijo Peräläinen.

§ 1976 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 1977 Protokoll från föregående sammanträde

Inga synpunkter fanns på protokollet från föregående sammanträde.

§ 1978 Delårsrapport april 2020

Mats Åkerlund, verkställande direktör, gick igenom delårsrapporten t.o.m. april 2020. Budgeten för de fyra första månaderna av 2020 visar ett överskott på 1 089 tkr. Vi redovisar dock ett överskott på 3 585 tkr. Skillnaden mellan budgeterat belopp och utfall kommer att jämnas ut efter utförande av planerade underhållsinsatser.

I resultatet för 2020-04-30 ingår 102 tkr avseende nedsatt arbetsgivaravgift för mars och april.

Styrelsen beslutade godkänna delårsrapporten för årets första fyra månader.

§ 1979 Marknad

Mats Åkerlund redovisade vakansläget som uppgår till 7 st. lediga lägenheter till och med den 30 april 2020.

Den 8 maj 2020 uppgick bostadskön till 1 045 personer. Det tar i genomsnitt 1 – 1,5 år att få ett erbjudande om bostad.

Styrelsen lade rapporten med godkännande till handlingarna.

§ 1980 Ekonomi

Delårsrapporten den 30 april 2020 får utgöra dagens ekonomiska rapport.

§ 1981 Drift

Kaplanen 7 och 9 – ombyggnad till bostadsändamål och parkering

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansökan om rivning på gymnastiksalen har lämnats in till VMMF.

En nybyggnadskarta behövs vid nybyggnation inom planlagt område. Kartan redovisar fastighetens exakta läge och mått samt andra uppgifter såsom befintliga byggnader, gränser för byggrätt, anslutningspunkt för vatten och avlopp, angränsande vägar och gator samt höjdangivelser.

§ 1982 Personal

Rekrytering av administrativ chef och teknisk förvaltare är avslutad.

Styrelsen lägger rapporten med godkännande till handlingarna.

§ 1983 Övrigt

Nästa möte – 11 juni 2020 kl. 15.00 i Hellqvistsalen

Bedrägeri mot boende.

Boende har utsatts för bedrägeri. Bedragarna har utgett sig för att vara bolagets fastighetsskötare och tagit sig in i lägenheten och fått med sig både kort och koder. Händelsen är polisanmäld.

Tallåsgården

Diskussioner pågår om Tallåsgårdens framtid.

Är det något för KFAB att äga och hur skulle det kunna utformas ?

Semesterstängt V 28-29

Kontoret kommer att ha semesterstängt under veckorna 28 och 29 2020.

Fastighetsskötarna kommer att vara på plats enligt schema under hela sommaren.

- *Styrelsen beslutade tillstyrka att kontoret får vara stängt under veckorna 28-29.*

Stämningsansökan ställd till KFAB

KFAB har fått en genstämning för ett ärende om sanering av vägglöss. Ärendet är ännu inte avgjort.

Miljöärende – hyresgäst

Boende har gjort en anmälan till VMMF om obehag av rökande granne. VMMF har beslutat att efter kontroll inte gå vidare med anmälan då inga fynd av rök har påträffats. Ärendet har överklagats med avslag både hos VMMF och Länsstyrelsen. Hyresgästen har möjlighet att överklaga även Länsstyrelsens beslut. I dagsläget har vi ingen information om detta har skett.

Sekretess

Att tydliggöra innebörden av sekretessen vi har som anställd, entreprenör och liknande är aktuellt. Det har skett en incident om där sekretessen skulle ha behöva ifrågasatts.

Justeras:

Rigmor Åkesson, ordförande

Reijo Peräläinen, 2:e vice ordförande

Mats Åkerlund, Verkställande direktör

Eva Ottosson, sekreterare



Delårsrapport per 2020-04-30

Innehåll

Styrelse	3
Verkställande direktör	3
Revisorer	3
Lekmannarevisor – Lekmannarevisorsuppleant	3
Måluppfyllelse	4
Personal	5
Jämställdhetsarbete	5
Miljöarbete	5
Pågående projekt	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9

Ordinarie ledamöter

Rigmor Åkesson, ordf. (S)
Eva Granudd, 1:e vice ordförande (M)
Reijo Peräläinen, 2:e vice ordförande (L)
Elisabeth Kjellin, ledamot (S)
Gunnar Uggelfors (SD)

Verkställande direktör

Mats Åkerlund

Ordinarie revisor

Johan Tingström, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Håkan Sundström

Styrelsesuppleanter

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

Revisorssuppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

Lekmannarevisorssuppleant

Thomas Göransson

Årets viktigaste händelser

Under de 4 första månaderna har vårt arbete koncentrerats till två saker. Dels arbetet med att minimera risken för att både kunna få corona virus bland våra anställda eller att ev. föra smittan vidare till våra hyresgäster. Samt att arbeta med att ersätta de 2 anställda som med kort mellanrum sade upp sina tjänster hos KFAB.

När det gäller risken med Corona har vi infört "besöksförbud" på vårt kontor samt att vi endast utför akuta åtgärder i våra lägenheter. De övriga felanmälningar vi erhåller kommer vi att utföra när det är möjligt kopplat till läget med Corona. Nu har våra fastighetskötare fått tid till att utföra arbetsuppgifter som vi tidigare inte hade tillräckligt med tid till.

Måluppfyllelse

Övergripande Mål:

- Kungörs kommun skall växa till 9 000 innevånare fram till 2025
- Andel elever i åk. 9 som är behöriga till program på gymnasiet ska öka varje år med 2017 som basår. 2017: 81,6 %
- Kommunen ska i samverkan med Arbetsförmedlingen och näringslivet arbeta för att minska arbetslösheten de närmaste två åren med två procentenheter årligen med december 2018 som bas. Utgångsläge: Arbetslöshet december 2018, 10,4 %
 - a. Arbetslöshetsmål december 2020. 8,3 %
 - b. Arbetslöshetsmål december 2019 9,3 %
- Kungsör skall förbättra sitt resultat i rankingen årets miljökommun. Vi skall vara bland de 100 bästa 2020. Utgångsläge är 138 år 2019.
- Kommunens resultat ska utgöra minst 1 procent av skatteintäkter och statsbidrag varje år.

Inriktningsmål:

Om- och nyproduktion kv Kaplanen 7 och 9.

Ombyggnation 9 st. lgh. + Nyproduktion 16 st. lgh.

Om möjligt, förvärva och utföra ombyggnation av befintliga fastigheter och mark.

Återställa lokaler som finns i vårt bestånd till attraktiva lägenheter.

Minska kemikalieanvändningen genom utbyte till mer miljövänliga alternativ.

KFAB ska erbjuda trygg och säker boendemiljö för våra hyresgäster.

Samarbeta med KKTAB och förvaltningarna inom kommunen för att åstadkomma effektivitetshöjningar inom kommunens verksamheter.

Personal

Rekryteringsprocessen med att finna ersättare får de som sagt upp sina tjänster har pågått under hela perioden från januari till och med april. Vi har anställt en ny administrativ chef som började sin anställning den 15 april. Vi har också gjort en överenskommelse med en ny teknisk fastighetsförvaltare som börjar i slutet av juli månad. Vår nuvarande tekniske fastighetsförvaltare slutar sin tjänst den 20 maj, så vi får arbeta med en person mindre under en kortare period.

Jämställdhetsarbete

Utav de 11 st. anställda i bolaget är 7 st. män och 4 st. kvinnor. Styrelsen för KFAB representeras av 3st. kvinnor och 2st. 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.

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 2020 har bolaget fortsatt satsningen på att byta ut trapphusbelysning till armaturer med rörelsesensorer i ett flertal fastigheter. Denna åtgärd innebär inte enbart minskad energiåtgång utan det ger även en ökad trygghet för de boende.

Pågående projekt

Kaplanen

En ansökan om rivningslov för en byggnad på Kaplanen 7 har sänts in till VMMF. Samtidigt har arbetet med att färdigställa ett underlag för upphandling av ombyggnationen av byggnaden på Kaplanen 9 gått in i ett slutskede. Vi har förhoppning om att det under 2021 skall vara möjligt att dessa 9 st. lägenheter med hög tillgänglighet skall stå färdiga för inflyttning.

Sågvägen

Ombyggnation av lokal till lägenhet fortgår, inflyttning bör kunna ske efter sommaren 2020.

Almen

Ny detaljplan tas fram för att kunna tillskapa fler parkeringsplatser

Kv. Bågen

Utemiljö, nya staket monteras i området

Besiktningar

Fortsatt arbetet med att underhållsbesiktiga samtliga fastigheter i KFAB:s bestånd, för att kunna bedöma framtida renoveringsbehov.

Resultat 2020-04-30

Budgeten för de fyra första månaderna av 2020 visar ett överskott på 1 089 tkr. Vi redovisar dock ett överskott på 3 585 tkr. De största skillnaderna mellan utfall och budget är.

	Utfall	Budget	
- Intäkter	21 602	21 529	+ 73
Kostnader			
- Underhåll	- 2 565	- 4 296	+ 1 731
- Värme	- 3 682	- 4 297	+ 614
- Reparationer	- 1 827	- 1 273	- 554
- Finansiella intäkter o Kostnader	- 668	- 54	+ 614
- Återförd periodiseringsfond	680	0	+ 680

Under 2020 kommer vi att minska skillnaden mellan budgeterat belopp och utfall när det gäller våra underhållsinsatser.

Underskottet gällande reparationer kan kopplas till ett antal vattenskador under 2020.

I resultatet för 2020-04-30 ingår 102 tkr avseende nedsatt arbetsgivaravgift för mars och april.

Prognos 2020

Vår budget för 2020 visar ett överskott på 3 267 tkr och vår prognos på hela 2020 landar på ett överskott på 3 930 tkr. Detta ger en avvikelse på + 663 tkr.

Det högre resultatet beror på att vi löser upp en periodiseringsfond på 680 tkr.

Resultaträkning

	2020-04-30	2019-04-30
Omsättning	21 132	20 871
Övriga intäkter	<u>407</u>	<u>641</u>
Summa intäkter	21 539	21 512
Driftskostnader	- 12 486	- 12 614
Underhåll	- 2 548	- 2 067
Fastighetsskatt	- 425	- 427
Avskrivningar	<u>- 2 843</u>	<u>- 2 884</u>
Summa fastighetskostnader	- 18 302	- 17 992
Bruttoresultat	3 237	3 520
Central administrationskost.	- 98	- 100
Rörelseresultat	3 139	3 420
Ränteintäkter o Räntekostnader	- 54	- 33
Borgensavgift	- <u>180</u>	- <u>180</u>
Återförd periodiseringsfond	680	
Resultat	3 585	3 207

Balansräkning**KFAB****2020-04****BALANSRÄKNING**

TKR

TILLGÅNGAR

Byggnader o Mark
 Markanläggningar
 Inventarier o Verktyg
 Pågående projekt
 Långfristiga värdeinnehav

170 656
 10 135
 754
 1 687
 149

Aktiekapital
 Överkursfond
 Reservfond
 Balanserad vinst eller förlust
 Resultat 2020 04 30

3 050
 29 900
 26 661
 18 517
 3 585

SKULDER**SUMMA****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****183 381 SUMMA EGET KAPITAL****81 713****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Kundfordringar
 Övriga fordringar
 Förutbetalda kostnader
 Kassa o Bank

97
 25
 670
 44 285

Periodiseringsfond
AVSÄTTNINGAR
Avsättningar till pensioner
LÅNGFRISTIGA SKULDER
 Fastighetslån

1 250
60
134 750

Skattefordringar

2 715

Fastighetsskatt
 Hyror
 Leverantörsskulder
 Skulder till systerföretag
 Övriga skulder
 Upplupna skulder

1 306
 919
 5 763
 3 000
 550
 1 862

Summa omsättningstillgångar**47 792****SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER 13 400****SUMMA TILLGÅNGAR****231 173****SUMMA SKULDER O EGET KAPITAL 231 173**

