

Protokoll fört vid styrelsemöte
för KFAB den 10 december
Per Frestares rum
Tid: 15.00-17.00

- Närvarande: Ewa Granudd, 1:e vice ordförande (EG)
Elisabet Kjellin, ledamot (EK)
- Deltar via Teams: Lena Norstedt, ersättare (LN)
Kerstin Lundberg Henriksson, ersättare (KLH)
Gunnar Uggelfors, ledamot (GU)
Reijo Peräläinen, 2:e vice ordförande (RP)
- Frånvarande: Rigmor Åkesson, ordförande (RÅ)
Nicklas Lund, ersättare (NL)
- Övriga deltagare: Mats Åkerlund, verkställande direktör (MÅ)
Annika Lindén, administrativ chef (AL)
Eva Ottosson, sekreterare (EO)

§ 2014 Öppnande

1:e vice ordförande Ewa Granudd öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2015 Val av protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utsågs Elisabet Kjellin

§ 2016 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 2017 Protokoll från föregående sammanträde

Inga synpunkter fanns på protokollet från föregående sammanträde.

§ 2018 Ekonomi

Budget 2021. MÅ informerade att budgeten för 2021 inte är helt klar eftersom hyresförhandlingarna har strandat. Överenskommelsen med hyresgästföreningen angående nya hyror ligger till grund för att bolaget ska få en budget att arbeta efter. Styrelsen beslutade att anta den preliminära budgeten för 2021 och att den får gälla fram till dess att hyresförhandlingarna är klara och därefter justeras den efter utfallet.

Se bilaga §2018:1

§ 2019 Informationsärenden

Lokalfrågan

MÅ informerar att vår lokal är ej perfekt för vår verksamhet. Det har blivit mer påtagligt i Corona tider när VMKF meddelat att vi ej längre får nyttja växeln med att lämna ut/ta emot nycklar, dokument m.m. Ändringen beror på säkerhetsskäl och sjukdomsbild. Samtidigt undrar kommunens personal angående arbetsmiljöperspektiv hur detta påverkar dem. KFAB har satt upp ett rullbord med en hängande plexiglasskiva över bordet för att snabbt komma med en lösning utifrån våra förhållanden. Alla i korridoren har ett arbetsmiljöperspektiv att tillgodose. Sammanfattningsvis så är inte den tilldelade lokalen för KFABs räkning bra. Varken när det gäller säkerhet och yta. Frågan är aktuell tills den är löst.

Investeringar/ Projekt

MÅ informerar hur långt vi kommit i de olika projekten och vad som kommer att hända. Kostnader är preliminära och kan bli mera. *Se bilaga § 2019:1*

Marknad-Vakanser

MÅ redovisade vakansläget som uppgår till 11 st. lediga lägenheter till och med 1 december 2020.

Den 8 december 2020 uppgick bostadskön till 1136 personer. *Se bilaga § 2019:2*

Hyresförhandlingen 2021

MÅ informerade styrelsen att hyresförhandlingen strandat i vårt andra möte. Hyresgästföreningen hade inga motfrågor efter vårt första möte. Första bud 0% andra bud 0% och tredje budet 0,2%. Hyresgästföreningen var inte villiga att förhandla utan hänvisade hela tiden på covid-19. Nu går ärendet vidare till Hyresmarknadskommittén.

Personal

MÅ sammanfattar personalläget. Vi kommer inte att förlänga provanställningen utan avslutar den i samråd med styrelsen. Styrelsen ger VD uppdrag att göra en inventering vad vi söker till bolaget.

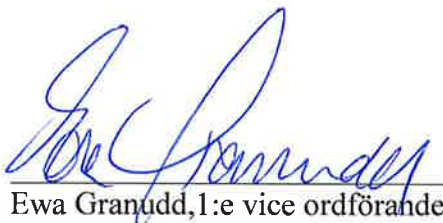
Styrelseutvärdering 2020

AL har delat ut till dem vi träffat fysiskt resterande skickas med post. Svar senast 8 januari 2021.

§ 2020 Övrigt

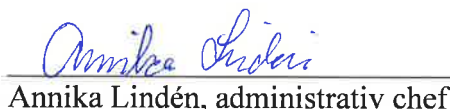
Nästa möte – 18 februari 2021 kl.15.00

Justeras:


Ewa Granudd, 1:e vice ordförande


Elisabet Kjellin, ledamot


Mats Åkerlund, Verkställande direktör


Annika Lindén, administrativ chef



KALKYLSAMMANSTÄLLNING

INTÅKTER OCH KOSTNADER

Kalkyelperiod	2021-01-01 -- 2021-12-31		Datum	
Antal bost	819 st	Area lok m indexavtal	Vägd area	2020-09-16
Area bost	55 410 m ²	Area lok m förh klausul	Förh bar area	63 013 m ²
			Förh bar hyresintäkt	57 046 m ²
			57 483 204	
INTÅKTER				
Nu utgående hyror:			kr/m ²	kr/år
Bostäder			1 022	56 627 256
Lokaler med förhandlingsklausul			523	855 948
Lokaler med indexavtal			918	5 476 248
Förråd				20 400
Garage o p-platser				1 045 740
Tilval				892 536
				64 918 128
NU UTGÅENDE HYROR TOTALT				0
Höjning indexlokaler %			0,00%	
Övriga intäkter			/.	824 350
HGF Boinflytandel/lokaler			/.	
Hyresbortfall outhyrt och rabatter			/.	
SUMMA INTÅKTER			1 027	-1 1 030 000
KOSTNADER				64 712 478
Underfäll:				
Driftkostnader:				
Kabel TV + Internet			J.196	J.112 372 216
			J.21	J.1 300 000
Uppvärmning			J.148	J.9 300 000
Fastighetskötsel			J.78	J.4 932 000
Lokalvård			J.16	J.1 005 000
Reparationer			J.62	J.3 887 000
Vatten			J.49	J.3 075 000
El			J.39	J.2 445 000
Renhållning			J.29	J.1 810 000
Riskkostnader			J.17	J.1 078 000
Lokal adm. & försäljning			J.107	J.6 773 000
Central adm. & försäljning			J.8	J.520 000
Avgälder			J.4	J.222 500
Hyresåtningsavgift			J.2	J.120 000
			J.23	J.1 422 000
			J.137	J.8 658 500
			J.28	J.1 737 500
			J.9	J.539 000
SUMMA KOSTNADER			J.971	-61 196 716*
4,5% på 78 128 054			-56	-3 515 762
DIFFERENS = erforderlig hyresändring förhandlingsbar yta			0	0
Procent av förhandlingsbar hyresintäkt				0,00000

S 2018:1

§ 2019:1

Aktuella projekt för KFAB

Nyproduktion

23 st. lägenheter

Preliminär kostnad

35 – 38 mkr

Ansökan om bygglov inom 3 månader

Ombyggnation av Annexet

9 st. lägenheter 6 st. 3 rok 3 st. 4 rok

16 – 18 mkr

Mellan 72,5 – 103,5 m²

Ansökan om bygglov inom 3 månader

Rivning av gymnastikbyggnaden

Inlämning av underlag för startbesked inom 3 månader

2 – 2,5 mkr

Almen 5

Markanläggning

??

Garage, carport och p platser

Förberedelser för laddstolpar

Under 2021

Ombyggnation till trygghetsboende

Kinnekullevägen 9

Ombyggnation till trygghetsboende kopplat till Misteln

Under 2022

??

Bågen

Utemiljö

Staket

Under 2021

??

§ 2019:2

OPLACERADE VAKANSER 2020-12-01

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					1			1	42	2
15 RUNE			2	1				3	78	4
18 ADJUNKTEN					1			1	16	6
20 KRONAN					1			1	24	4
21 REX				2				2	29	7
23 VÄSTERGÅRDARNA			2	1				3	286	1
24 SÅGEN								0	20	0
25 ULW 4								0	12	0
26 ULW 9								0	16	0
29 ODEN 10								0	20	0
30 TURISTEN 5								0	6	0
40/41 VALSKOGTORP								0	12	0
43 GJUTAREN 3								0	5	0
46 GROPEN								0	13	0
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	0	4	4	3	0	0	11	818	1,3

OPLACERADE OCH KOMMANDE UPPSÄGNINGAR

MÅNAD	BEST	VAK	%	1 MÅN	2 MÅN	3 MÅN	TOT
<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
<u>MARS</u>	818	1	0,1	4	3	6	14
<u>APRIL</u>	818	2	0,2	7	4	5	18
<u>MAJ</u>	818	7	0,9	2	3	2	14
<u>JUNI</u>	818	7	0,9	6	0	4	17
<u>JULI</u>	818	5	0,6				
<u>AUGUSTI</u>	818	7	0,9				
<u>SEPTEMBER</u>	818	8	1,0	10	6	5	29
<u>OKTOBER</u>	818	14	1,7	6	1	4	25
<u>NOVEMBER</u>	818	12	1,5	3	1	4	20
<u>DECEMBER</u>	818	11	1,3	2	6	3	22
MEDELVÄRDE							

VAKANSER DE SENASTE 12 MÅNADERNA

Område	DEC	JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	JULI	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC
11 KAPTENEN	1				1	3	3			2	2		
12 RYTTAREN						1							
13 LEKMANNEN						1	1						
14 KOMMINISTERN	1											1	1
15 RUNE		1	2	1		1	1				4	3	3
18 ADJUNKTEN												1	1
20 KRONAN										1	1	1	1
21 REX					1						1	1	2
23 VÄSTERGÅRDARNA	7	5	2			1	2					4	3
24 SÅGEN										2	5		
25 ULW 4													
26 ULW 9													
29 ODEN 10		1	1							1	1	1	
30 TURISTEN 5													
40/41 VALSKOGTORP	1	1	1										
43 GJUTAREN 3													
46 GROPEN	1	1	1										
47 MIMER										1			
48 BÅGEN										1			
49 STALLMÄSTAREN													
50 LÅDBERGA													
57 KAPLANEN 1													
58 KAPLANEN 7													
SUMMA	11	9	7	1	2	7	7	5	7	8	14	12	11

OPLACERADE LÄGENHETER 2020-12-01

Område	VAK	JAN	FEB	MARS	TOTALT	BEST
11 KAPTENEN		1		1	2	47
12 RYTTAREN						45
13 LEKMANNEN						42
14 KOMMINISTERN	1		1		2	42
15 RUNE	3		1		4	78
18 ADJUNKTEN	1				1	16
20 KRONAN	1				1	24
21 REX	2		2		4	29
23 VÄSTERGÅRDARNA	3		1		4	286
24 SÅGEN						20
25 ULW 4						12
26 ULW 9						16
29 ODEN 10						20
30 TURISTEN 5						6
40/41 VALSKOGTORP						12
43 GJUTAREN 3						5
46 GROPEN						13
47 MIMER				1	1	12
48 BÅGEN		1			1	27
49 STALLMÄSTAREN			1		1	14
50 LÅDBERGA						12
57 KAPLANEN 1						9
58 KAPLANEN 7				1	1	31
SUMMA	11	2	6	3	22	818

OPLACERADE OCH PLACERADE LÄGENHETER 2020-12-01

Område	Oplacerade	Placerade	Vakanser totalt
11 KAPTENEN			
12 RYTTAREN			
13 LEKMANNEN		1	1
14 KOMMINISTERN	1	1	2
15 RUNE	3		3
18 ADJUNKTEN	1	1	2
20 KRONAN	1		1
21 REX	2		2
23 VÄSTERGÅRDARNA	3	4	7
24 SÅGEN			
25 ULW 4			
26 ULW 9			
29 ODEN 10		1	1
30 TURISTEN 5			
40/41 VALSKOGTORP			
43 GJUTAREN 3			
46 GROPEN			
47 MIMER			
48 BÅGEN			
49 STALLMÄSTAREN			
50 LÅDBERGA			
57 KAPLANEN 1			
58 KAPLANEN 7			
SUMMA	11	8	19

Sökande boendes i Kungsör 2020-12-09: **632 st**

18-30 år 31-50 år 51-75 år 76-99 år
201 st 211 st 157 st 63 st

Internt (våra hg) sökande 2020-12-09: **159 st**

18-30 år 31-50 år 51-75 år 76-99 år
32 st 58 st 53 st 16 st

Antal sökande från

Köping: 86 st

Arboga: 23 st

Eskilstuna: 59 st

Statistik

Antal sökande 1136 st per 8/12

Antal sökande för...

1 rok: 311 st

2 rok: 628 st

3 rok: 693 st

4 rok: 405 st

5 rok: 217 st

Sökande i olika åldrar

18-30 år 31-50 år 51-75 år 76-99 år

1 rok 162 st 92 st 53 st 5 st

2 rok 245 st 178 st 151 st 55 st

3 rok 185 st 281 st 171 st 56 st

4 rok 103 st 239 st 56 st 7 st

5 rok 64 st 134 st 19 st 0 st