

KFAB 2020/8

Årsredovisning

för

Kungsörs Fastighets AB

556049-6464

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

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

LF

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 bostadspolitikerna 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.

df

3. Mål och resultatarbete

Övergripande Mål:

Kungörs kommun skall växa till 9 000 invånare 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 invånare.

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.

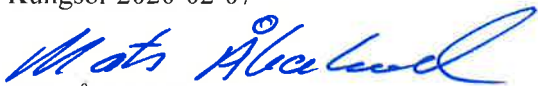
7. Miljöarbete

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 energiåtgången 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

Fastigo	Sveriges Allmännyttta
HBV	Fastighetsbranchens Arbetsgivarorganisation
	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

df

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).

5

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	64 234	62 578	61 441	58 824	57 900
Resultat efter finansiella poster	5 072	5 064	4 223	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.

8

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
Tkr	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Nettoomsättning	3	64 224	62 572
Övriga rörelseintäkter		10	5
		64 234	62 577
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-32 642	-32 222
Underhållskostnader		-15 360	-15 321
Fastighetsskatt		-1 306	-1 295
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-8 655	-8 774
Summa fastighetskostnader		-57 963	-57 612
Bruttoresultat		6 271	4 965
Central administration	7	-451	-519
Rörelseresultat		5 820	4 446
Resultat från finansiella poster			
Realisationsvinst vid försäljning		0	1 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257	0
Ränteintäkter samt liknande resultatposter	8	48	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

df

Balansräkning

Tkr

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	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

JS

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	13	1 930	2 375
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		60	63
Summa avsättningar		60	63
Långfristiga skulder	14		
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	15	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, utträngs 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

EF

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.

df

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

JS

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

5

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	502 045	503 380
Inköp	165	
Försäljningar/utrangeringar		-1 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 210	502 045
Ingående avskrivningar	-205 502	-198 298
Försäljningar/utrangeringar		1 237
Årets avskrivningar	-8 300	-8 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 802	-205 501
Ingående nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående redovisat värde	183 514	191 650
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 företagets fastighetsbestånd, utifrån ett beräknat driftnetto i relation till ett antaget avkastningskrav.



Not 11 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 12 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 13 Obeskattade reserver

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

Not 14 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.

ff

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

JS

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2020-02-20 för fastställelse.



Rigmor Åkesson
Ordförande



Eva Granudd



Elisabet Kjellin



Reijo Peräläinen

Gunnar Uggelfors



Mats Åkerlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/4 2020

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor