

Protokoll fört vid styrelsemöte
för KFAB den 9 december
Per Frestares rum
Tid: 15:00-16:30

- Närvarande: Reijo Peräläinen, 2:e vice ordförande (RP)
Elisabet Kjellin, ledamot (EK)
Roland Jansson, ledamot (RJ)
Nicklas Lund, ersättare (NL), tj ersättare
Kerstin Lundberg Henriksson, ersättare (KLH), tj ersättare
- Frånvarande: Rigmor Åkesson, ordförande (RÅ)
Ewa Granudd, 1:e vice ordförande (EG)
Lena Norstedt, ersättare (LN),
- Övriga deltagare: Mats Åkerlund, verkställande direktör (MÅ)
Annika Lindén, administrativ chef (AL)

§ 2072 Öppnande

2:e vice ordförande Reijo Peräläinen öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2073 Val av protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utsågs Roland Jansson.

§ 2074 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

§ 2075 Protokoll från föregående sammanträde.

Inga synpunkter fanns på protokollet från föregående sammanträde.

§ 2076 Styrelseutvärdering 2021

AL har delat ut styrelseutvärderingen till dem vi träffat fysiskt resterande skickas med post.

Svar senast 7 januari 2022.

§2077 Ansökan om borgen

Under 2022 kommer två projekt att behövas finansieras. Ny upplåning på cirka 25 mkr behöver göras.

Styrelsen godkänner ytterligare borgen.

§2078 Budget 2022

MÅ har gjort en nytt budgetförslag 2022 pga hyresförhandling har strandat och går till Hyresmarknadskommittén. Återkommer med ny budget efter hyresförhandlingen är klar hos Hyresmarknadskommittén.

Styrelsen beslutar att anta budget 2020. *Se §2078:1*

§2079 Informationsärenden

-Styrelsesidor hemsida

Idag så ligger det flera år på Styrelsens hemsida gällande kallelser, protokoll, policydokument mm. Styrelsen godtar att det endast ligger ett år lagrade dokument där.

-Inför bokslut

Budgeterat resultat 3,5 miljoner kronor. Vet ej var det landar än. Vi har ej kunnat gjort alla underhållsinsatser. Ser ökade driftkostnader. Vi har ett par vattenskador som vi ej vet kostnader på än.

Vi får se vad det blir för resultat.

-Ägardialog

MÅ presenterade ägardialogen han tog upp på bolagsdagen. Gör KFAB det vi skall göra? Behöver ägardirektivet skrivas om? Ger ägarna oss rätt förutsättningar för att vårt uppdrag? *Se bilaga §2079:1*

-Investeringar/projekt år 2021-2024

Genomgång av pågående och kommande projekt

- Nyproduktion ca 46 miljoner kronor
- Ombyggnation annexet ca 35 miljoner kronor
- Bågen utemiljö preliminärt 2,5 miljoner kronor (ej upphandlat)
- Almen 5, carport, garage, p-platser med förberedda ladd stolpar 5-10 miljoner kronor
- Kinnekullevägen 9. Innehåller idag Fyra förskolor, Hemtjänst, Kabel-TV anläggning.
Ska det vi göra Kinnekullevägen 9 till trygghetsboende? Idag finns ingen kö till trygghetsboende.
- Tornvägen . Vi äger inte fastigheten vi hyr bara ut lägenheter. Tornvägen är i stort behov av renovering men vi vill ej investera när vi ej äger fastigheten.
Vad händer med Tallåsgården?

- Marknad-vakanser

MÅ redovisade vakansläget som uppgår till 11 st. lediga lägenheter (varav 8 st lägenheter rustas) till och med 1 december 2021 och bostadskön uppgick till 1127 personer. *Se bilaga §2079:2*

- Hyresförhandlingar

Träffades vid två tillfällen. MÅ gav bakgrund på yrkande på 3,36%. Hyresgästföreningen kom med motbud 0,75%. Vi godtog inte det utan la ett nytt bud på 2,75% samt en hyresrabatt på 500 kr till trogna hyresgäster som bott hos oss minst 10 år.

Hyresgästföreningen kom med nytt bud på 1% och meddelade att de var negativt inställda till hyresrabatten. KFAB räknade bort den hyresrabatten och gav bud på 2,5% där efter meddelar Hyresgästförening att de ej kommer med något nytt bud. Vi avslutade förhandlingarna. Det går vidare till Hyresmarknadskommittén. Underlag är inskickat till Hyresmarknadskommittén

-Övrigt


Sammanträdeslista med bolagsdagar 2022. *Se bilaga §2079:3*

Nästa möte 2022-02-17 kl 15:00

Justeras: 2021-12-16



Reijo Peralainen, 2:e vice ordförande



Roland Jansson, ledamot



Mats Åkerlund, Verkställande direktör



Annika Lindén, administrativ chef

§ 2078:1

KALKYLSAMMANSTÄLLNING			
INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Kalkylperiod			Datum
2022-01-01 -- 2022-12-31			2021-09-17
Antal bost	819 st	Area lok m indexavtal	5 967 m ²
Area bost	55 410 m ²	Area lok m förh.klausul	1 156 m ²
		Förh bar area	62 533 m ²
		Förh bar hyresintäkt	56 566 m ²
			58 132 056
		kr/m ²	kr/år
INTÄKTER			
Nu utgående hyror:	Bostäder		1 035
	Lokaler med förhandlingsklausul		57 363 288
	Lokaler med indexavtal		665
	Förråd		768 768
	Garage o p-platser		918
	Tillval		5 476 248
			21 600
			1 045 740
			900 000
			65 575 644
			131 430
NU UTGÅENDE HYROR TOTALT			
	Höjning indexlokaler %	2,40%	
	Ovriga intäkter		945 974
	HGF Boinflytande/lokaler	/.	
	Hyresbonfall outhyrft och rabatter	/.	
			1 042
SUMMA INTÄKTER			1 042
KOSTNADER			
Underhåll:			
Driftkostnader:	Kabel TV + Internet		1.176
	Uppvärmning		1.22
	Fastighetsskötsel		1.149
	Lokalvård		1.97
	Reparationer		1.17
	Vatten		1.105 000
	El		1.3 824 000
	Renhållning		1.50
	Riskkostnader		1.39
	Lokal adm.		1.30
	Central adm.& försäljning		1.1 885 000
	Avgälder		1.17
	Hyressättningsavgift		1.112
			1.7 032 000
			1.540 000
			1.3
			1.207 500
			1.2
			1.120 000
			1.25
			1.1 580 000
			1.135
			1.8 439 500
			1.28
			1.1 733 000
			1.9
			1.539 000
SUMMA KOSTNADER			1.982
4,5% på 84 561 154			-61
DIFFERENS = erforderlig hyresändring förhandlingsbar yta			-61
Procent av förhandlingsbar hyresintäkt			1.0
			0
			0,0000



KALKYLSAMMANSTÄLLNING

INTÄKTER OCH KOSTNADER

§ 2079:1



AGARDIALOG

2021-12-06

Bolagsordningen

- **Vårt uppdrag enligt bolagsordningen**
- 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.

Ägardirektiv

- Affärsmässiga principer
- Avkastningskrav från kommunen
- Alltid utgå från vad som är bäst för bolaget
- Miljödirektiv – i samklang med kommunens miljömål
- Inga fördelar från kommunen
- Bolagen i koncernen skall samverka i syfte att skapa gemensamma kvalitets och effektiviseringsvinster

Avkastningskrav 2021

- Direktavkastningskravet på bolagets fastighetskapital ska vara 4,5 %

Avkastningskrav 2022

- Ha en årlig direktavkastning på lägst 4,5 % (beräknas som driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde)

KFAB:s åtaganden

- Främja bostadsförsörjningen
- Rimliga hyresnivåer – bostadssocialt ansvarstagande
- **Förslag till åtgärder för att säkerställa bolagets ekonomiska uthållighet**
- Fortsatt arbete för en samverkan av bolagens fastighetsförvaltning

Sociala åtaganden

- Ökad trygghet i våra bostadsområden
- God service genom aktivt ägande
- Roll i kommunens mångfalds- och integrationsarbete
- Skapa tillsammans med socialförvaltningen boendeformer för människor med behov av särskilt boendestöd
- Planera för ökat trygghetsboendemöjligheter

Principiella frågor

- Försäljning o köp av fast egendom av större betydelse
- Köp eller nyinvestering överstigande 20 miljoner kronor
- Försäljning överstigande 5 miljoner kronor
- Rivning av byggnader avsedda för bostäder eller lokaler

Kommunens bostadsförsörjningsansvar

Lag 2000:1383

Nytt och för landet likvärdigt underlag för beslut

Tydligare hur kommunen skall behandla bostadsbehoven som finns

Ta fram uppgifter om hur många hushåll som inte har en rimlig bostadssituation

Hur många bor trångt eller för dyrt i förhållande till hushållens behov

§ 2079:2

OPLACERADE VAKANSER 2021-12-01

Område	1 RKS	1 RKV	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	TOTALT	BEST	%
11 KAPTENEN				1				1	47	2
12 RYTTAREN					2			2	45	4
13 LEKMANNEN								0	42	0
14 KOMMINISTERN	1							1	42	2
15 RUNE			1	1				2	78	3
18 ADJUNKTEN						1		1	16	6
20 KRONAN			1					1	24	4
21 REX								0	29	0
23 VÄSTERGÅRDARNA				2				2	286	1
24 SÅGEN								0	21	0
25 ULW 4								0	12	0
26 ULW 9					1			1	16	6
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	1	2	4	3	1	0	11	819	1,3

Vakar 8 st rest

OPLACERADE OCH KOMMANDE UPSÄGNINGAR

MÅNAD	BEST	VAK	%	1 MÅN	2 MÅN	3 MÅN	TOT
DECEMBER	819	11	1,3	2	6	3	22
JANUARI	819	9	1,1	6	3	4	22
FEBRUARI	819	5	0,6	1	2	2	10
MARS	819	3	0,4	4	1	6(7)	14(15)
APRIL	819	2	0,2	2	3(4)	6	13(14)
MAJ	819	2	0,2	4(5)	4	5	15(16)
JUNI	819	3	0,4	7	2	5	17
JULI	819	6	0,7	4	4	5	19
AUGUSTI	819	9	1,1	4	4	5	22
SEPTEMBER	819	6	0,7	6	5	11	28
OKTOBER	819	7	0,9	5	4	5	21
NOVEMBER	819	8	1,0	5	6	7	26
DECEMBER	819	11	1,3	4	3	7	25
MEDELVÄRDE							

VAKANSER DE SENASTE 12 MÅNADERNA

Område	DEC	JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	JULI	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC
11 KAPTENEN		1			1				1	1		1	1
12 RYTTAREN					1		1	2	1	1		1	2
13 LEKMANNEN									1				
14 KOMMINISTERN	1	1							1		1		1
15 RUNE	3	2	2	2		1	1	1	1	1	1	1	2
18 ADJUNKTEN	1	1	1										1
20 KRONAN	1	1									1	1	1
21 REX	2	1	1										
23 VÄSTERGÅRDARNA	3	1	1	1		1	2	2	3	2	2	1	2
24 SÅGEN													
25 ULW 4											1	1	
26 ULW 9													
29 ODEN 10								1	1			1	
30 TURISTEN 5												1	
40/41 VALSKOGTORP													
43 GJUTAREN 3										1			
46 GROPEN													
47 MIMER													
48 BÅGEN		1									1		
49 STALLMÄSTAREN													
50 LÅDBERGA													
57 KAPLANEN 1													
58 KAPLANEN 7													
SUMMA	11	9	5	3	2	2	3	6	9	6	7	8	11

OPLACERADE LÄGENHETER 2021-12-01

Område	VAK	JAN	FEB	MARS	TOTALT	BEST
11 KAPTENEN	1	2		1	4	47
12 RYTTAREN	2	1			3	45
13 LEKMANNEN						42
14 KOMMINISTERN	1			2	3	42
15 RUNE	2		2	1	5	78
18 ADJUNKTEN	1			1	2	16
20 KRONAN	1				1	24
21 REX						29
23 VÄSTERGÅRDARNA	2		1		3	286
24 SÅGEN						21
25 ULW 4						12
26 ULW 9	1				1	16
29 ODEN 10		1			1	20
30 TURISTEN 5						6
40/41 VALSKOGTORP				1	1	12
43 GJUTAREN 3						5
46 GROPEN				1	1	13
47 MIMER						12
48 BÅGEN						27
49 STALLMÄSTAREN						14
50 LÅDBERGA						12
57 KAPLANEN 1						9
58 KAPLANEN 7						31
SUMMA	11	4	3	7	25	819

OPLACERADE OCH PLACERADE LÄGENHETER 2021-12-01

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

Sökande boendes i Kungsör 2021-12-03: **655 st**

18-30 år 31-50 år 51-75 år 76-99 år
205 st 207 st 179 st 64 st

Internt (våra hg) sökande 2021-12-03: **168 st**

18-30 år 31-50 år 51-75 år 76-99 år
30 st 60 st 60 st 18 st

Antal sökande från

Köping: 79 st

Arboga: 32 st

Eskilstuna: 58 st

Statistik

Antal sökande 1127 st per 2/12

Antal sökande för...

1 rok: 296 st

2 rok: 639 st

3 rok: 691 st

4 rok: 402 st

5 rok: 210 st

Sökande i olika åldrar

	18-30 år	31-50 år	51-75 år	76-99 år
1 rok	162 st	78 st	52 st	5 st
2 rok	248 st	157 st	178 st	55 st
3 rok	184 st	261 st	192 st	54 st
4 rok	97 st	234 st	68 st	3 st
5 rok	51 st	139 st	20 st	0 st



Sammanträdesdagar 2022 för Kungsörs Fastighets AB

Alla presidie- och styrelsemöten börjar kl. 15.00 om inget annat anges.

Ledamot/ersättare som inte kan närvara vid sammanträde ska snarast anmäla detta till ordförande, Rigmor Åkesson på tel: 0227-123 49 eller mobil: 070-317 46 97.

*Presidie*möte 10 februari
*Styrelse*möte 17 februari

Årsredovisning 2021
Internkontrollplan

*Presidie*möte 12 maj
*Styrelse*möte 19 maj

Delårsrapport tertial 1

Måndagen den 30 maj

Bolagsdag ca. kl. 09.00-16.00

- *Ägardialoger*
- *Stämmor*
- *Dialog inför revidering av Ägardirektiven*

*Presidie*möte 2 juni
*Styrelse*möte 9 juni

Ordinarie bolagsstämman
fastställande av ledamöter och
lekmannarevisorer
Val av extern VD
Rätt att omsätta lån
Rätt till nyupplåning
Firmateckningar
Diverse styrdokument

*Presidie*möte 15 september
*Styrelse*möte 22 september

Målkonferens
Delårsrapport tertial 2

*Presidie*möte 20 oktober
*Styrelse*möte 27 oktober

Sammanträdestider
Budget
Mål

Måndagen den 5 december

Bolagsdag ca. kl. 09.00-16.00

- *Ägardialoger*
- *Bokslutsstrategiskt dialogmöte*

Presidietmöte 1 december

Styrelsemöte 8 december

Styrelseutvärdering