

2022-05-09



Till aktieägaren i
Kungsörs Fastighets AB och

Till styrelseledamöter och revisorer i
Kungsörs Fastighets AB

Styrelsen för Kungsörs Fastighets AB, kallar härmed till ordinarie årsstämma
måndagen den 30 maj 2022 kl. 13.30 på Kungsörstorp.

Dagordning, se separat bilaga.

Med vänlig hälsning

KUNGSÖRS FASTIGHETS AB

Rigmor Åkesson
styrelseordförande

Lars Larenius
enl. uppdrag

Bilagor: Röstlängdsunderlag/Dagordning årsstämma
Årsredovisning
Bolagsstyrningsrapport



Ordinarie årsstämma med aktieägaren i
Kungsörs Fasighets AB den 30 maj
2022.

Röstlängdsunderlag

Kungsörs Kommunföretag AB..... 30.505 st aktier
S:a..... 30.505 st aktier

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Godkännande av dagordning.
6. Prövning om stämman blivit behörigt sammankallad (**2022-05-09**).
7. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport.
8. Beslut om:
 - a) fastställande av resultat- och balansräkning
 - b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och lekmannarevisorn med suppleanter.
10. Fastställande av kommunfullmäktiges utsedda ledamöter och lekmannarevisorer.
11. Annat ärende som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen, bolagsordningen eller ägardirektiven.

Årsredovisning
för
Kungsörs Fastighets AB
556049-6464

Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsörs Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

VD har ordet

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

Under 2021 har vårt arbete mycket koncentrerats till att anpassa oss till den pandemi som ännu drabbar Sverige.

Vi har endast tagit emot bokade besök av våra kunder. De som ändå besökt oss, ex.vis våra entreprenörer, har vi skapat en "säker" mottagning för, med skydd mellan oss och dem.

Vi har också under stora delar av året endast utfört akuta åtgärder i våra lägenheter. Vi har även krävt att hyresgästen inte skall vara hemma, eller befinna sig på annan plats i lägenheten under tiden vi utför vårt arbete.

Vi har inte märkt någon förändring av efterfrågan på boende i Kungsör kopplat till pandemin. Vår kö av sökande har istället ökat under året. Vi har under året startat upp flera projekt som kommer ge oss möjligheter att erbjuda fler lägenheter till uthyrning under 2022.

I ägardirektivet ges följande uppdrag till bolaget:

- Att tillsammans med den kommunala organisationen och KKTAB fortsätta att arbeta för en samverkan av bolagens fastighetsförvaltning.
- Att som ett led i att uppfylla Kungsörs kommuns mål om att bli 9 000 invånare till år 2025 bygga 80 lägenheter totalt sett fram till och med 2025
- Bolaget ska ha sådana ekonomiska resurser att ägaren, om så beslutas, kan få en rimlig avkastning på kapitalet, med beaktande av kommunens finansiella åtagande och risk i bolaget.
- Ska med en kostnadsmedveten och effektiv förvaltning sträva efter att tillhandahålla bostadslägenheter med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande.

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

Vi har under året behövt ställa om delar av våra verksamheter, detta för att säkerställa att vårt arbete anpassas till den pandemi vårt land drabbats av.

Vår kösituation har under hela året ökat. Vid årsskiftet stod knappt 1 200 personer i vår bostadskö. Det innebär att det kan ta upp emot 1,5 år innan ett erbjudande om en bostad hos KFAB kan ske. Detta ger oss också en stor anledning till att producera fler bostäder.

3. Mål och resultatarbete

Övergripande Mål:

Kungsörs kommun skall växa till 9 000 invånare fram till 2025

Inriktningsmål:

- KFAB skall skapa ytterligare lägenheter på Kaplanen 7 och Kaplanen 9. Detta kommer ge 32 st lägenheter för uthyrning.
- Planera för ytterligare nyproduktion.

4. Framtidsperspektiv

Behovet med att arbeta för att fler lägenheter i vårt bestånd skall vara lägenheter med stor tillgänglighet. Detta för att möta det ökat antal äldre i kommunen. Det behövs fler lägenheter som kan anses vara Trygghetsbostäder, då många önskar bo i egen lägenhet men också med möjligheter till gemensamma lokaler och restaurang.

5. Personal

Under 2021 har KFAB anställt en ny teknisk förvaltare. KFAB har också anställt en ny V D som börjar sin tjänst den 1 mars 2022.

6. Jämställdhetsarbete

Utav de 11 st anställda i bolaget är 7 st 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.

7. Miljöarbete

Att satsa på investeringar som ger minskad energiåtgång är ett led i det målarbete som KFAB bedriver. Detta har fortsatt under 2021 genom investeringar i våra undercentraler samt utbyte av ljuskällor.

8. Resultat

KFAB redovisar ett resultat för 2021 med 5 762 tkr.

Kungsör 2022-02-17



Mats Åkerlund
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Ordinarie ledamöter

Rigmor Åkesson ordf. (S)
Eva Granudd första vice ordf. (M)
Reijo Peräläinen andre vice ordf. (L)
Elisabeth Kjellin (S)
Gunnar Uggelfors (SD) 210101 - 211014
Roland Jansson (SD) 211015 -

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

Håkan Sundström

Lekmannarevisorssuppleant

Thomas Göransson

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

KFAB kallade Hyresgästföreningen Aros-Gävle till hyresförhandlingar under hösten 2021. KFAB yrkade en höjning med 3,36 % från 2022-01-01. Någon överenskommelse gick ej att nå, vilket innebar att KFAB överlämnade ärendet till HMK - Hyresmarknadskommittén för avgörande. Ärendet är inte ännu avgjort.

Marknad

Vid årskiftet var antalet vakanta lägenheter 11 st.

	2021	2020
Antal outhyrda lägenheter 31/12		
Fördelning av vakanta lägenheter		
1: or	3	3
2: or	6	2
3: or	1	3
4: or	1	1
5: or	0	0
	11	9

df

Lägenhetssammansättning

	2021	2020
1 rok	124	124
2 rok	394	394
3 rok	218	218
4 rok	73	73
5 rok	<u>10</u>	<u>10</u>
	819	819

Organisationsanslutning

Företaget är medlem i

	Sveriges Allmännyttta
Fastigo	Fastighetsbranchens Arbetsgivarorganisation
HBV	Husbyggnadsvaror HBV Förening upa

Fastighetsunderhåll

Underhållskostnaderna uppgår till 9 352 tkr för 2021.

Bland de större underhållsinsatserna under året kan nämnas:

- Trapphusmålning i fastigheten Häggen
- Byte av värmeväxlare i Gjutaren och Kaplanen
- Underhåll av 3 st hissar i Häggen
- Installation av elektroniskt tvättstugebokning samt skalskydd på fastigheterna Ryttaren, Rune, Rex och Turisten

Finansiering

KFAB har vid utgången av 2021 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 2021 till 82,4 % (78,7%).

Räntekostnaderna uppgick till 136 tkr (256 tkr)

Bruttoräntan har under året varit 0,1 % (0,2 %)

Borgensavgift har erlagts med 539 tkr (539 tkr).

[Handwritten signature]

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	65 834	64 962	64 234	62 578	61 441
Resultat efter finansiella poster	10 579	8 845	5 072	5 064	4 223
Balansomslutning	251 928	238 594	228 438	226 372	215 974
Soliditet (%)	36,9	36,5	34,9	32,9	32,1
Avkastning på totalt kap. (%)	4,2	3,7	2,2	2,2	2,2

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	18 517	6 433	84 561
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				6 433	-6 433	0
Årets resultat					5 762	5 762
Belopp vid årets utgång	3 050	26 661	29 900	24 950	5 762	90 323

Aktiekapitalet består av 30 505 st A-aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	54 850 027
årets vinst	5 761 592
	60 611 619

disponeras så att i ny räkning överföres	60 611 619
---	------------

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
Tkr	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Nettoomsättning	3	65 779	64 919
Övriga rörelseintäkter		53	43
		65 832	64 962
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-35 048	-31 731
Underhållskostnader		-9 352	-13 274
Fastighetsskatt		-1 334	-1 306
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-8 613	-8 543
Övriga rörelsekostnader		0	-86
Summa fastighetskostnader		-54 347	-54 940
Bruttoresultat		11 485	10 022
Central administration	7	-339	-501
Rörelseresultat		11 146	9 521
Resultat från finansiella poster			
Realisationsvinst vid försäljning		22	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-676	-795
Ränteintäkter samt liknande resultatposter	9	87	82
		-567	-676
Resultat efter finansiella poster		10 579	8 845
Bokslutsdispositioner		-3 867	-1 248
Resultat före skatt		6 712	7 597
Skatt på årets resultat		-950	-1 164
Årets resultat	10	5 762	6 433

5

Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	172 610	180 878
Inventarier, verktyg och installationer	12	172	518
Pågående nyanläggningar och förskott avseende Materiella anläggningstillgångar	13	21 333	1
		194 115	181 397

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	151	172
		151	172
Summa anläggningstillgångar		194 266	181 569

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		172	287
Övriga kortfristiga fordringar		14	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		591	1 303
		777	1 836

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		56 884	55 190
		57 661	57 026

SUMMA TILLGÅNGAR

251 927 **238 595**

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr	I		
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>			
Fri överkursfond		29 900	29 900
Balanserat resultat		24 950	18 517
Årets resultat		5 762	6 433
		60 612	54 850
Summa eget kapital		90 323	84 561
Obeskattade reserver	15	3 425	3 105
Avsättningar			
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen			
		54	60
Summa avsättningar		54	60
Långfristiga skulder	16		
Skulder till koncernföretag		3 000	3 000
Övriga långfristiga skulder		68 750	106 000
Summa långfristiga skulder		71 750	109 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		66 000	28 750
Leverantörsskulder		8 904	3 730
Skulder till koncernföretag		77	156
Aktuella skatteskulder		457	336
Övriga kortfristiga skulder		281	311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 656	8 586
Summa kortfristiga skulder		86 375	41 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 927	238 595

8

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

Hyresintäkter 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, utträddas 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 maskintr.	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

5

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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 2021-12-31 uppgår till 456 231 833 kr och vårt bokförda värde är 172 609 751 kr.

Det innebär att vi har ett övervärde på 283 622 082 kr.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut

df

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningen		
Bostäder	-59 359	-58 490
Lokaler	-6 614	-6 593
Garage - P-platser	-1 045	-1 045
	-67 018	-66 128
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	996	996
Lokaler	195	146
Garage - P-platser	47	68
	1 238	1 210
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	-53	-43
	-53	-43
Totalt	-65 834	-64 962
	-65 834	-64 962

Not 4 Ansvarsförbindelser

	2021	2020
Övriga ansvarsförbindelser	100	100
	100	100

df

Not 5 Personal

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	7	7
	11	11
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 075	1 071
Övriga anställda	4 082	4 082
Återbetalning sjuklön	-24	-16
Avgångsvederlag VD	426	0
	5 559	5 137
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	146	146
Pensionskostnader för övriga anställda	261	269
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 507	1 413
Statsstöd sociala avgifter	0	-209
	1 914	1 619
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 473	6 756
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	60 %
Andel män i styrelsen	40 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Not 6 Avskrivningar

	2021	2020
Avskrivningar byggnader o markanläggningar	8 268	8 188
Avskrivningarna maskiner o inventarier	345	355
	8 613	8 543

Not 7 Ersättning till revisorerna

	2021	2020
Revisionsuppdraget	-30	175
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	22	54
	-8	229

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader kreditinstitut	136	255
	136	255

Not 9 Ränteintäkter samt liknande resultatposter

	2021	2020
Erhållna utdelningar	-2	0
Ränteintäkter kreditinstitut	-61	-59
Övriga ränteintäkter	-23	-23
	-86	-82

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

2021

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	54 850 027
årets vinst	5 761 592
	60 611 619

disponeras så att
i ny räkning överföres

60 611 619



Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 598	502 210
Inköp		5 638
Försäljningar/utrangeringar		-249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	507 598	507 599
Ingående avskrivningar	-221 827	-213 801
Försäljningar/utrangeringar		163
Årets avskrivningar	-8 268	-8 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 095	-221 826
Ingående nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 894	-104 894
Utgående redovisat värde	172 609	180 879
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Marknadsvärde	456 232	522 459
Bokfört värde mark	7 809	7 809
	7 809	7 809

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 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 844	1 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 844	1 844
Ingående avskrivningar	-1 326	-972
Årets avskrivningar	-345	-355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 671	-1 327
Utgående redovisat värde	173	517

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	425
Inköp	21 643	3 358
Omklassificeringar	-312	-3 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 332	1
Utgående redovisat värde	21 332	1

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
SABO byggförsäkring	5	5
Andelar i HBV	40	40
Långfristig fordran återbäring HBV	106	127
	151	172

Not 15 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfonder	-3 425	-3 105
	-3 425	-3 105

85

Not 16 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	-68 750	-106 000
	-68 750	-106 000
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Summa	0	0

Totala låneskulden till kreditinstitut uppgår till 134 750 tkr, varav 66 000 tkr är kortfristig del av skuld som förfaller till betalning inom 1 år och beräknas omförhandlas under 2022.
Kungsörs kommun har ställt borgen för lånen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	-16	-8
Upplupna löner	-543	-107
Upplupna semesterlöner	-640	-452
Upplupna sociala avgifter	-281	-176
Förutbetalda hyresintäkter	-6 020	-5 686
Övriga poster	-3 156	-2 156
	-10 656	-8 585

ff

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämman 2022- - - för fastställelse.

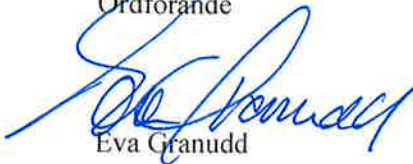
Kungsör den 17/2 2022



Rigmor Åkesson
Ordförande



Elisabet Kjellin



Eva Granudd



Reijo Peräläinen



Roland Jansson



Mats Åkerlund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 29/3 2022

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

FASTIGHETER 2021	Byggår	Ombyggår	Antal,lgh	Yta,lgh	Antal,lok	Yta,lokal	Antal,gar
Kaptenen 21	1948	1988	47	2 964	3	470	
Ryttaren 7	1951	1985	45	2 620	3	283	6
Lekmannen 1	1956	1993	42	2 437	8	1 141	
Komministern 1	1959	1994	42	2 498	1	35	19
Rune 12	1962		78	4 448			
Adjunkten 2	1964		16	1 438			
Kronan 6	1965		24	1 656			
Rex 1	1965		29	1 788			33
Häggen 1	1967-69	1989	144	9 917	6	1 476	33
Häggen 2	1967-69	1989	142	9 445	4	2 450	26
Stapeln 1-8, Brädgården 1-13	1979		21	2 036			
Ulw 4	1937	1983	12	770	1	67	
Ulw 9	1948	1989	16	988			
Oden 10	1983		20	1 198			
Turisten 5	1919	2011	6	499			
Valskog 17:1	1930	1994	4	324	1	12	2
Valskog 7:1	1930	1994	8	458	1	45	
Gjutaren 3	1929	1987	5	289			
Gropen 1	1949	1992	13	752	2	811	
Mimer 1	1950	1980	12	705	1	70	
Bågen 16	1991		27	2 902			
Stallmästaren 12	1991		14	1 224			
Lådberga 1:43	1993		12	768			
Kaplanen 1	1991		9	807	3	263	
Kaplanen 7 Karlaskolan	1903	2011	15	1 421	4	480	
Kaplanen 7 Kombohus	2017		16	1 058			
TOTALT			819	55 410	38	7 603	119

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsörs Fastighets AB, org.nr 556049-6464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsörs Fastighets AB för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 4-19 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsörs Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kungsörs Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kungsörs Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår. Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-3. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsörs Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kungsörs Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kungsör den 29 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

**Lekmannarevisorerna
i Kungsörs Fastighets AB, Kungsörs kommun**

Till årsstämman i Kungsörs Fastighets AB
organisationsnummer 556049-6464
Till fullmäktige i Kungsörs kommun

Granskningsrapport för år 2021

Jag, av fullmäktige i Kungsörs kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat Kungsörs Fastighets AB:s verksamhet.

Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

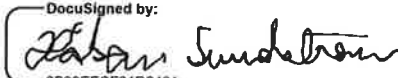
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har haft den omfattning och inriktning samt givit det resultat som redovisas i bilagan.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Kungsör 2022-03-30

DocuSigned by:

8B99EFCF31D2491...
Håkan Sundström

Av fullmäktige i Kungsörs kommun utsedda lekmannarevisor

Bilaga: De sakkunnigas rapport grundläggande granskning



Revisionsrapport

Rapport Kungsörs Fastighets AB (KFAB)

KPMG AB

2022-03-30

Antal sidor 11



Click or tap here to enter text.
Revisionsrapport

2022-03-30

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	3
2.1	Syfte, revisionsfråga och avgränsning	4
2.2	Revisionskriterier	4
2.3	Metod	4
3	Resultat av granskningen	5
3.1	Styrande dokument	5
4	Slutsats och rekommendationer	10



Click or tap here to enter text.
Revisionsrapport

2022-03-30

1 Sammanfattning

KPMG har av Kungsörs kommuns lekmannarevisorer fått i uppdrag att bistå med genomförandet av basgranskning av kommunens helägda bolag Kungsörs Fastighets AB (KFAB).

Lekmannarevisorns uppdrag regleras i Aktiebolagslagens tionde kapitel. Lekmannarevisorn har till uppdrag att granska om bolagets verksamhet bedrivs på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har inriktats på att granska om bolagen följer fastställda principer och regler, såväl interna som externa och huruvida bolaget har förutsättningar och ramverk som knyter an till det kommunala ändamålet med verksamheten.

Bolaget som utgör föremål för granskningen ingår i Kungsörs bolagskoncern som helägt dotterbolag till Kungsörs Kommunföretag AB.

Utifrån vad som har framkommit i granskningen anser vi att fastighetsbolaget följer fastställda principer och regler, såväl interna som externa. Bolaget har i huvudsak förutsättningar och ramverk som knyter an till det kommunala ändamålet med verksamheten.

2 Inledning/bakgrund

KPMG har på uppdrag av Kungsörs kommuns lekmannarevisorer fått i uppdrag att bistå med genomförandet av basgranskning av kommunens helägda bolag Kungsörs Fastighets AB (KFAB).

Lekmannarevisorns uppdrag regleras i Aktiebolagslagens tionde kapitel. Lekmannarevisorn har till uppdrag att granska om bolagets verksamhet bedrivs på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synvinkel tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen inriktas på att granska om bolaget följer fastställda principer och regler, såväl interna som externa och huruvida bolaget har förutsättningar och ramverk som knyter an till det kommunala ändamålet med verksamheten.



Bolaget som utgör föremål för granskningen ingår i Kungsörs bolagskoncern som helägt dotterbolag till Kungsörs Kommunföretag AB.

2.1 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Basgranskningen innebär att revisorerna gör en översiktlig granskning av de aktuella bolagen. Vilket innebär att revisorerna på en översiktlig nivå förhåller sig till om bolagens verksamhet är ändamålsenlig, bedrivs enligt god ekonomisk hushållning och med tillräcklig intern kontroll.

Syftet med granskningen är att få ett översiktligt svar på hur bolagen mottar, genomför och återredovisar mål och uppdrag.

Vi har därför granskat och sökt svar på följande revisionsfråga:

- Är följande reglerat på ett tillfredsställande sätt i styrande dokument, regler och riktlinjer i bolagen:
 - ändamål,
 - ekonomiska resultat, effektivitet och kvalitet,
 - intern kontroll.

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Kommunallagen 6 kap. 6 §
- Policys fastställda av fullmäktige
- Interna riktlinjer och rutinbeskrivningar
- Allmänna krav på god intern kontroll
- Kommunallagens krav på en god ekonomisk hushållning

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier av relevanta dokument:

- Bolagspolicy
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Övriga relevanta dokument som syftar till att kunna besvara revisionsfrågorna.

Rapporten är faktakontrollerad av VD och ekonom för KFAB.

3 Resultat av granskningen

3.1 Styrande dokument

Nedan följer en redogörelse av de beslut, dokument samt rutiner som används för att hantera, styra och administrera ägarstyrningen av de kommunala bolagen i Kungsör.

3.1.1 Bolagspolicy för styrning av koncernen Kungsörs Kommunföretag AB

Bolagspolicyn för styrningen av Kungsörs bolagskoncern är antagen av kommunfullmäktige 2011-04-26 och senast reviderad av kommunfullmäktige 2021-05-10, § 77. I den senaste revideringen av policyn har mindre justeringar gjorts av dokumentet samt ett tillägg med information om ersättningen till VD för respektive bolag lagts till.

I bolagspolicyn uttrycks fullmäktiges intentioner för innehav, drift och styrning av de kommunala bolagen. Bestämmelserna i bolagspolicyn grundas på god sed i enlighet med Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) ”Principer för styrning av kommun- och landstingsägda bolag”.

Av bolagspolicyn framgår att kommunfullmäktige har det yttersta ägaransvaret för de kommunala bolagen och att bolagen ägs av Kungsörs Kommunföretag AB. Kungsörs Kommunföretag AB ansvarar för att fullmäktiges direktiv verkställs inom bolagskoncernen. Skälet till bildandet av Kungsörs Kommunföretag AB var att genom samordning av bolagen minska det kommunala risktagandet, effektivisera verksamheten, stärka kontrollen samt ägarstyrningen av verksamheten och förbättra ekonomin.

Bolagens verksamhet och förhållande till Kungsör kommun regleras genom bolagspolicyn, bolagsordning för respektive bolag, ägardirektiv för bolagskoncernen, avtal samt beställningar mellan kommunen och bolag och övriga dokument som antagits av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen.

Det anges i bolagspolicyn att fullmäktige ska ges tillfälle att ta ställning innan bolaget beslutar i frågor som är av principiell art, eller annars av större vikt. Det slutliga avgörandet om frågan ska underställas fullmäktige görs av kommunstyrelsen. I ägardirektivet för bolagskoncernen (se vidare kapitel 3.1.3) förtydligas vad ägaren avser med principiell art eller annars av större vikt.

I enlighet med policyn ska de kommunala bolagen informera kommunstyrelsen och kommundirektören om sin verksamhet löpande. Bolagen ska utan dröjsmål översända handlingar som bland annat protokoll från styrelsemöten samt bolagsstämma, årsbudget och ekonomiska rapporter. Styrelsen i Kungsörs Kommunföretag AB ska tillsammans med kommunstyrelsen föra dialog om koncernens verksamhet, ändamål, ekonomi och efterlevnad av direktiv. Vid behov gör kommunstyrelsen framställningar till kommunfullmäktige.

Kommentar

Styrdokumentet bolagspolicy innehåller i stort de parametrar som krävs av en policy för att möjliggöra strukturer där syfte, möjligheter till god ekonomisk hushållning, insyn och intern kontroll säkerställs. Den anger ekonomiska incitament till bilandet av moderbolaget där effektivitet och samordning förväntas öka och ge ökad intern kontroll och bättre ekonomi.

Policyn reglerar också hanteringen av frågor och ärenden av principiell beskaffenhet. Vi ser positivt på att dessa begrepp förtydligas i ägardirektiven.

3.1.2 Bolagsordning för Kungsörs Fastighets AB

Bolagsordningen för KFAB antogs av kommunfullmäktige 1999-03-08, § 42 och är senast reviderad av kommunfullmäktige 2019-11-11, § 154.

Av § 3 framgår *föremålet* för bolagets verksamhet vilket anger:

”Bolaget har till föremål för sin verksamhet att producera och distribuera dricksvatten, omhänderta och rena avloppsvatten och dagvatten samt driva annan därmed förenlig verksamhet i enlighet med av kommunfullmäktige i Kungsörs kommun antagna ägardirektiv. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas i ägarens ställe.”

Av § 4 framgår att *ändamålet* med bolagets verksamhet är:

”Bolagets ändamål är, inom ramen för de grundsatser som gäller för kommunal verksamhet enligt kommunallagen, att på ett miljövänligt och ekonomiskt sätt handha alla frågor som berör VA-verksamhet. Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla Kungsörs kommun till att till den del ej motsvaras av tillskjutet kapital användas till det ändamål för vars främjande bolaget bildats.”

Av § 15 och i enlighet med kommunallagens 3 kap, 17 §, fastställer även bolagsordningen att:

”Bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Kungsörs kommun möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.”

Kommentar

Vid granskningen har det inte framkommit något som tyder på att bolaget inte följer föremålet och ändamålet enligt nuvarande bolagsordningar. Bolagsordningen följer kommunallagens krav på att fullmäktige bereds möjlighet att yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet och av större vikt. Det innebär en transparent grund som bidrar till att säkerställa övergripande uppsikt, styrning och förvaltning som utgår från de förtroendevalda.

3.1.3 Ägardirektiv för år 2021 i bolagskoncernen

Kungsörs kommun har utvecklat ägarstyrningen över de kommunala bolagen under flera år. Ägardirektivet för bolagskoncernen antas årligen. Det nuvarande direktivet reviderades av kommunfullmäktige 2021-05-10, § 79.

Det är Kungsörs Kommunföretag AB som ansvarar för att ägardirektiv, övergripande planer och andra styrdokument efterlevs i de kommunala bolagen. Moderbolaget ska även arbeta för jämförbarhet i kommunkoncernens uppföljning och säkerställa att kommunens mål och vision genomsyrar bolagens verksamhet.

Av ägardirektivet framgår att:

”Koncernbolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässig samhällsnytta, under iakttagande av den lagstiftning som reglerar de olika verksamheterna samt det kommunala ändamålet med verksamheten. Bolagen ska drivas på ett sätt som vårdar kapital och ger skälig avkastning med hänsyn till ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling.”

För bolagen i bolagskoncernen finns det övergripande direktiv för miljö, utveckling och samverkan. Direktiven ställer krav på att bolagen ska ha en miljöprofil i enlighet med kommunens miljö- och energipolitiska mål, medverka i Kungsörs utvecklingsarbete för att vara en attraktiv näringslivs-, bostads- och besöksort samt arbetsgivare. Utifrån samverkansdirektivet ska bolagen samverka inom kommunkoncernen för att skapa kvalitets- och effektiviseringsvinster.

I ägardirektivet förtydligas också vilken typ av ärenden som skall ses som principiellt viktiga för bolaget. I direktivet nämns bland annat försäljning av väsentliga tillgångar och försäljning och köp av dotterbolag som exempel på händelser av principiell betydelse som bör diskuteras med ägaren innan beslut fattas av bolagets styrelse. Den beloppsgräns som fastställs för när bolaget skall ge fullmäktige tillfälle att ta ställning är alla investeringar över 20 mnkr och försäljningar överstigande 5 mnkr.

Kommentar

Ägardirektivet för bolagskoncernen har en tydlig koppling till bolagspolicyn, vilket tydliggör förhållandet styrdokumenterna emellan. Av ägardirektivet framgår att bolagen ska följa den av fullmäktige fastställda mål- och resultatstyrningsprocessen vilket ger ytterligare en tydlig koppling som verkar för att stärka intern kontroll och ändamålsenlighet i dokumentet.

3.1.4 Mål och måluppfyllelse

Samtliga bolag i koncernen ska följa kommunens Vision 2025 och tillhörande mål i Kungsörs kommuns mål och resultatstyrning.

Målen uppdateras årligen och ska följas upp i bolagens årliga bolagsstyrningsrapporter. Vi har tagit del av bolagsstyrningsrapporten för KFAB från år 2021.

I bolagsstyrningsrapporten redovisas följande:

- En utvärdering av styrelsen och verkställande direktören av bolagets respektive verksamhet
- Styrelsens arbetsfördelning och antal sammanträden
- Internkontrollen beträffande uppfyllelse av bolagets syfte, ägardirektiv och finansiell rapportering
- Bedömning av företagets risker
- Hur bolagets risker bedömts och följts upp
- Hur bolaget kommunicerat med revisorer och lekmannarevisorer
- Vilka ärenden som bolaget överlämnat till moderbolaget för avgörande
- En uppföljning och rapportering av de ekonomiska och finansiella målen
- En uppföljning av internkontroll och mål

Från moderbolaget Kungsörs Kommunföretag AB har KFAB det direkta ägardirektivet att uppfylla Kungsörs kommuns mål om att bli 9000 invånare till år 2025. Det innebär att bolaget ska bygga 80 lägenheter fram till 2025. I bolagsstyrningsrapporten framgår att KFAB byggt 20 lägenheter fram till 2021.

KFAB har beslutat om ett par inriktningsmål utifrån Kungsörs kommuns övergripande mål. Inriktningsmålen följs upp vid delårsredovisningen samt årsredovisningen.

Det finns inga väsentliga avvikelser som bolagsstyrelsen eller VD:n lyft fram i sin rapportering.

Inga ärenden har överlämnats till moderbolaget för avgörande under år 2021.

Kommentar

Vi bedömer att förutsättningar för att arbeta målstyrningsinriktat och med måluppfyllelse finns på plats i tillfredsställande omfattning genom redovisad bolagsstyrningsrapport för KFAB, samt i delårsredovisningen och årsredovisningen.

3.1.5 Granskning av intern kontroll

KFAB har beslutat om en internkontrollplan för år 2021 där intern uppföljning och kontroll av bland annat bolagets mål- och resultatstyrning, policys, upphandling och ekonomi framgår.

Under 2021 har det inte förekommit avvikelser som påverkat bolaget negativt. Pandemin har betonat väsentligheten av att klara av arbetsuppgifterna vid eventuell personalfrånvaro.

Kommentar

Vår bedömning är att KFAB på ett strukturellt och övergripande sätt arbetar tillfredsställande med att säkerställa intern kontroll.

3.1.6 Granskning av ekonomisk uppföljning

Bolagets rutin för ekonomisk uppföljning är att styrelsens får ta del av ekonomisk uppföljning vid samtliga styrelsemöten, vi noterar något protokoll där det inte tydligt framgår att styrelsen fått ta del av ekonomisk uppföljning. Även om det inte finns några större avvikelser framgår av bolagets protokoll från styrelsemöten. Styrelsen återrapporterar också till kommunen via delårsbokslut per siste augusti samt årsredovisning och bolagsstyrningsrapport.

Kommentar

Vår bedömning är att KFAB på ett strukturellt och övergripande sätt arbetar tillfredsställande med uppföljning av budget och ekonomi.



Click or tap here to enter text.
Revisionsrapport

2022-03-30

4 Slutsats och rekommendationer

Den sammanfattande bedömningen för 2021 är att vi inte har någon anmärkning mot huruvida bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt huruvida den interna kontrollen är tillräcklig. Vi har heller inte någon synpunkt på bolagets agerande i förhållande till det kommunala ändamålet med verksamheten.

Vi avlämnar mot bakgrund av ovanstående en granskningsrapport utan anmärkningar.

Datum som ovan

KPMG AB

Olivia Gonzalez
Kommunal verksamhetsrevisor

Nils Nordqvist
Certifierad kommunal revisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.



KUNGSÖRS FASTIGHETS AB

Bolagsstyrningsrapport 2021

Innehåll

1. Inledning.....	3
2. Utvärdering av styrelse och verkställande direktör.....	3
3. Styrelsens arbetsfördelning samt antal sammanträden.....	4
4. Internkontroll beträffande uppfyllande av bolagets syfte, ägardirektiv samt finansiell rapportering.....	5
5. Bedömning av företagets risker.....	5
6. Hur bolaget kommunicerar med revisorer och lekmannarevisorer.....	5
7. Vilka ärenden har bolaget överlämnat till moderbolaget för avgörande.....	5
8. Uppföljning och rapportering av de ekonomiska och finansiella målen.....	6
9. Uppföljning av internkontroll och mål.....	6

1. Inledning

Kungsörs Fastighets AB är Kungsörs kommuns allmännyttiga bostadsföretag. KFAB 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.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen och utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen.

I de övergripande ägardirektiven för bolagskoncernen, senast antagna 2021-05-10 avseende 2021 beslutades bland annat att:

1. Koncernbolagens verksamhet ska bedrivas utifrån affärsmässig samhällsnytta, under iakttagande av den lagstiftning som reglerar de olika verksamheterna samt av det kommunala ändamålet med verksamheten.
2. Inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostads- och lokalförsörjningen inom Kungsörs kommun genom att tillhandahålla bostäder och lokaler och i sin verksamhet beakta ägarens övergripande bostadspolitiska mål.
3. Utreda förslag till åtgärder för att säkerställa bolagets ekonomiska uthållighet.
4. Tillsammans med den kommunala organisationen och KKTAB fortsätta arbete för en samverkan av bolagens fastighetsförvaltningar.

2. Utvärdering av styrelse och verkställande direktör

Styrelsen ansvarar för organisationen och förvaltningen samt uppföljning av bolaget i enlighet med gällande lagar och förordningar.

Utvärderingen bygger på de synpunkter som styrelsen gav uttryck för genom den enkät som sändes ut till ledamöterna under hösten 2021.

Följande områden fick styrelseledamöterna möjlighet att värdera.

- Strategier och mål
- Investeringsbeslut
- Rapportering och kontroll
- Organisation och verkställande ledning
- Styrelsens arbetsformer
- Styrelsens sammansättning och övergripande funktion, samt
- Styrelseledamöternas egen kompetens och arbete

Resultatet av enkäten kan sammanfattas så att styrelsen anser att kompetensen är god eller mycket god när det gäller möjligheten att utföra sina uppgifter. Samarbetet fungerar mycket bra och de flesta anser att möjligheterna är mycket goda att framföra sina åsikter och att de beaktas.

Då det gäller utvärderingen av verkställande direktören finner styrelsen att det denna utfört sina uppgifter på ett mycket tillfredsställande sätt. Styrelsen anser att de erhåller tillräcklig information och i tid för att fatta nödvändiga beslut.

3. Styrelsens arbetsfördelning samt antal sammanträden

Närvaro vid styrelsemöten 2021-01-01—2021-12-31

Namn	2021-02-18	2021-03-11	2021-05-20	2021-06-10	2021-09-23	2021-10-21	2021-12-09
Ledamöter							
Rigmor Åkesson	X	X	X	X	X	X	-
Eva Granudd	X	X	X	X	-	X	-
Elisabet Kjellin	X	X	X	X	X	X	X
Reijo Peräläinen	X	X	X	X	X	X	X
Gunnar Uggelfors	X	X	X	X			
Roland Jansson						X	X
Ersättare							
Niclas Lund	X	X	-	X	X	X	X
Kerstin Lundberg Henriksson	-	-	X	-	-	X	X
Lena Norstedt	X	X	X	-	-	X	-
VD							
Mats Åkerlund	X	X	X	X	X	X	X
Sekreterare							
Annika Lindén		X	X	X	X	X	X
Eva Ottosson	X	X	X	X	X	X	X

Närvaro vid Bolagsdag 2021-01-01—2021-12-31

Namn	Bolagsdag Ägardialog 2021-05-31	Bolagsdag Ägardialog 2021-12-06
Ledamöter		
Rigmor Åkesson	X	-
Eva Granudd	X	-
Elisabet Kjellin	X	X
Reijo Peräläinen	X	-
Gunnar Uggelfors	-	
Roland Jansson		X
Ersättare		
Niclas Lund		X
Kerstin Lundberg Henriksson	X	X
Lena Norstedt	-	-
VD	X	X

Mats Åkerlund	X	X
Sekreterare		
Eva Ottosson	X	X

4. Internkontroll beträffande uppfyllande av bolagets syfte, ägardirektiv samt finansiell rapportering

KFAB har förutom syftet, (beskrivet i inledningen) följande direkta ägardirektiv från vårt moderbolag.

- som ett led i att uppfylla Kungsörs kommuns mål om att bli 9 000 invånare till år 2025 bygga 80 lägenheter totalt sett fram till och med 2025. Till 2021 har KFAB byggt 20 st. lägenheter.
- bolaget ska ha sådana ekonomiska resurser att ägaren, om så beslutas, kan få en rimlig avkastning på kapitalet, med beaktande av kommunens finansiella åtagande och risk i bolaget.
- med en kostnadsmedveten och effektiv förvaltning sträva efter att tillhandahålla bostadslägenheter med rimliga hyresnivåer förenat med ett bostadssocialt ansvarstagande
- de förtroendevalda revisorerna skall ges möjlighet att granska bolagets verksamhet till ett värde av 30 000 kr/år

5. Bedömning av företagets risker

Under 2021 har våra vakanser fortsatt att vara låga. Vi har i genomsnitt haft drygt 8 st. uthyrningsbara lägenheter.

Vårt behov att producera nya bostadsfastigheter är fortfarande mycket hög. För att kunna genomföra detta på de platser vi vill behövs ändringar av gällande detaljplaner.

Den nya detaljplanen för Kaplanen 7 och 9 blev klar och godkänd under slutet av 2020.

Detta har inneburit att vi beställt en ytterligare byggnad av JSB AB.

Under 2021 har arbetet med att bygga en ny byggnad startat som planeras bli färdig i slutet av 2022. Det kommer innebära att vi får ytterligare 23 st. lägenheter för uthyrning. Samtidigt har arbetet med att bygga om "annexet" till 9 st. lägenheter startat, dessa planeras också stå klart i slutet av 2022. Vi kommer genom detta att kunna erbjuda 2, 3 och 4 rums lägenheter med hög tillgänglighet.

6. Hur bolaget kommunicerar med revisorer och lekmannarevisorer

KFAB har kontinuerlig dialog under året med våra affärsrevisorer. Vi genomför även 2 st. ägardialoger där våra lekmannarevisorer medverkar. Vid dessa möten följer vi upp hur KFAB följer vårt syfte samt vår ägares övriga direktiv.

7. Vilka ärenden har bolaget överlämnat till moderbolaget för avgörande

KFAB har inte överlämnat något ärende till moderbolaget för avgörande.

8. Uppföljning och rapportering av de ekonomiska och finansiella målen

Enligt ägardirektivet för Kungsörs Fastighets AB skall direktavkastningskravet för bolaget vara 4,5% på bolagets fastighetskapital.

Bolaget ska långsiktigt sträva efter en soliditet om 25 procent, men värdesäkring av fastigheter genom underhåll ska prioriteras före konsolidering.

Bolagets soliditet uppgår 2021-12-31 till 35,2 %.

9. Uppföljning av internkontroll

KFAB följer upp de delar i vår verksamhet som har olika delar av risk i sig, de olika delarna har vissa måttliga och andra större risk. Vi har tagit fram 11 st. arbetsmoment, som exempel har vi uppföljning av följande:

Kontroll	Risk/konsekvens
Företagets ändamål	Måttlig
Mål och resultatstyrning	Måttlig
Vakanser	Måttlig
Ekonomisk uppföljning	Stor

Under 2021 har pandemin inneburit att arbetet med att klara eventuell personalfrånvaro blivit viktigare. Att vi kan, vid frånvaro, klara av alla arbetsuppgifter vi ansvarar för.

Under 2021 upptäckte vi inte något som gav behov av att rapportera någon avvikelse eller som påverkat bolaget negativt.