

Protokoll fört vid styrelsemöte
för KFAB den 19 maj
Per Frestare sal
Tid: 15:00-17:30

- Närvarande: Rigmor Åkesson, ordförande (RÅ)
Ewa Granudd, 1:e vice ordförande (EG)
Reijo Peräläinen, 2:e vice ordförande (RP)
Elisabet Kjellin, ledamot (EK)
Niclas Lund, ledamot vid dagens sammanträde (NL)
Kerstin Lundberg Henriksson, ersättare (KLH)
- Frånvaranande: Roland Jansson, ledamot (RJ)
Lena Norstedt, ersättare (LN)
- Övriga deltagare: Lars Larenius, verkställande direktör (MÅ)
Annika Lindén, administrativ chef (AL)
Ellinor Rosdahl, ekonom (ER) (§ 2096, 2103 effekt efter räntehöjning)

§ 2096 Öppnande

Ordförande Rigmor Åkesson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2097 Val av protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utsågs Elisabeth Kjellin.

§ 2098 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes enligt utskickat förslag.

§ 2099 Protokoll från föregående sammanträde.

Föregående protokoll anmäldes justerat samt lades till handlingarna.

§ 2100 Delårsrapport 2022-04-30

LL går igenom delårsrapporten. Bolaget redovisar för perioden ett resultat om + 3 443 tkr att jämföra med föregående årsresultat om + 6 408 tkr. Jämfört med föregående år har såväl bolagets intäkter som kostnader ökat.

Se bilaga §2100:1.

Styrelsen beslutade att godkänna delårsrapporten 2022-01-01 - 2022-04-30.

§ 2101 Inför bolagsstämman

LL förtydligar att det är styrelsen som kallar ägaren till bolagsstämman som äger rum den 30 maj.

§2102 Avsteg från uthyrningspolicy

Utifrån kriget i Ukraina har kommunen blivit tilldelad att ta hand om 44 st flyktingar. Kommunens krisledning vill att KFAB skall vara behjälpliga med lägenheter till viss del. Vid eventuell uthyrning så står Kungsörs kommun på kontrakten och VD undertecknar de avtal som avviker från vår uthyrningspolicy. Lägenheterna kan inte överlåtas till ett socialt bostadskontrakt. Vid kontraktsslut återgår lägenheterna till allmänheten att söka bostaden enligt vår uthyrningspolicy.

Styrelsen beslutar att göra avsteg från uthyrningspolicyn för uthyrning av vår andel avseende de 44 st. flyktingar från Ukraina som kommunen blivit tilldelad. Styrelsen delegerar till vd rätten att göra avsteg från policyn i varje enskilt fall.

§ 2103 Informationsärenden

-Marknad och inflyttningshyror

LL redovisade vakansläget som uppgår till 7 st. lediga lägenheter till och med 1 maj och bostadskön uppgick till 1157 personer. *Se bilaga §2103:1.*
Intresseanmälningar nyproduktion och annexet uppgick till 449 st.

Inflyttningshyror till annexet och JSB huset är klart. Hyrorna kan variera utifrån våning, väderstreck och utrustning. Hyrorna för annexet och JSB huset skickas till Hyresgästföreningen för godkännande.

-Genomgång byggplaner Kungsörs Kommun

LL går igenom byggplaner för Kungsörs Kommun. Diskussion kring var man kan bygga, vilken typ av bostäder man kan bygga samt hur vill våra hyresgäster bo.

-Effekt efter räntehöjning

LL går igenom effekter med anledning av räntehöjningar. Räntan pendlar i hög- respektive lågkonjunktur. Styrelsen diskuterade val av strategi utifrån prognoser om framtida ränteutveckling.

-Drift

Övergripande genomgång gällande driftsfrågor:

- Ny städentreprenör från den 1 maj, överlämning pågår.
- Nya rutiner för ronderingar internt håller på att implementeras.
- Skötsel utemiljö är eftersatt för tillfället.
- Projekt avseende energibesparing värme under uppstart.

Avtal med KKTAB (yttre underhåll) och Kungsörs kommun (städ)

-Projekt

- Genomgång på våra nuvarande och kommande projekt.
- Nybyggnaden pågår enligt plan.
- Fönsterbyten Syrenvägen 3-5. Totalt 32 st lägenheter. Blir en standardhöjning som även genererar en hyresförhöjning.
- Hissbyte på Hornsgatan 6,10.
- Utbyggnad av passersystem Västergårdarna.
- Renovering utemiljö Bågen (sen höst).
- Fastighetsvärdering pågår. Blir klar under sommaren.
- Beslutsunderlag för eventuellt trygghetsboende på Kinnekullevägen 9 är under framtagande. Kommunen har samtidigt påbörjat arbete med lokalförsörjningsplan.
- KFAB har lämnat in ansökt om att avregistrera skyddsrummet på Bågen hos MSB. Anledningen är att konvertera en samlingslokal som används sällan till en bostad.

§ 2104 Övrigt

Plats för målplanering och styrelsemöte den 22 september blir Stadskällaren i Arboga.

§ 2105 Nästa möte

Nästa möte är 2022-06-08 kl 15:00 i kommunhuset. Mötesrum meddelas i kallelsen.

Vid protokollet:



Annika Lindén, administrativ chef

Justeras: 2022-05-30



Rigmor Åkesson, ordförande



Elisabeth Kjellin, ledamot

Delårsrapport
för
Kungsörs Fastighets AB

556049-6464

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsörs Fastighets AB avger följande delårsrapport för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-04-30.

1. Inledning

Från och med denna delårsrapport redovisas jämförelsetal från motsvarande period föregående år. Tidigare redovisades helårssiffror.

Under 2022 påbörjas dessutom en övergång av redovisningsprinciperna till den branschstandard som används inom Sveriges Allmännyttan med K3-regelverket som grund. Ändringarna får inte fullt genomslag förrän år 2023 då vissa kostnader i början av året redan är bokförda enligt tidigare princip. I delårsboks slutet har manuell justering gjorts avseende utfallet för 2022. Ändringarna avser till största delen resultaträkningens gruppering av lokal- och central administration samt underhåll.

2. Information om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Kungsörs kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar.

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

3. Väsentliga händelser under perioden

Verksamheten har bedrivits enligt plan under perioden. Covid-19 pandemin hade en viss påverkan inledningsvis under perioden men under april månad har all verksamhet återgått till normal omfattning.

Kriget i Ukraina har påverkat verksamheten framför allt genom ytterligare kostnadsökningar inom bygg- och entreprenadverksamheten. Dessa kostnadsökningar väntas dock få större genomslag senare under verksamhetsåret. Framöver kan bolaget beröras av flyktingsituationen med anledning av kriget. Bedömningen i nuläget är dock att en sådan påverkan blir av marginell betydelse.

Riksbanken höjde i slutet av april reporäntan med 0,25 procentenheter. Övriga marknadsräntor steg och nuvarande prissättning indikerar en långsiktig räntenivå om ca 2,6 %. Bolagets räntekostnader kommer därmed öka kraftigt de närmaste åren på grund av lånestockens struktur.

Under april påbörjades arbetet med en extern fastighetsvärdering. Värderingen, som utförs av Forum Fastighetsekonomi AB, blir ett viktigt beslutsunderlag inför framtida investeringsbeslut. Den 28 februari gick vd Mats Åkerlund i pension och efterträddes av Lars Larenus som började den 1 mars.

4. Pågående projekt

Nyproduktion

Pågående byggprojekt om 32 lägenheter i två olika entreprenader inom kv. Kaplanen 7 fortskrider enligt tidsplan och till budgeterad utgift med beräknat färdigställande till kommande årsskifte. Under maj månad påbörjas uthyrningsprocessen för bägge projekten.

5. Ekonomi

Bolaget redovisar ett resultat för perioden om + 3 443 tkr att jämföra med budget om + 369 tkr. Jämfört med föregående år har såväl bolagets intäkter som kostnader ökat. Bolagets intäkter följer budgeten för perioden. Driftskostnaderna är ca. 2 mkr lägre jämfört med den periodiserade budgeten, främst på grund av genomförandetakten för det planerade underhållet som avviker gentemot periodiseringen i budgeten. Därutöver uppvisar perioden en positiv budgetavvikelse om 560 tkr avseende finansiella kostnader. Den största negativa budgetavvikelsen avser tillkommande kostnader om 390 tkr avseende brister kopplat till återvinning av matavfall.

Prognosen för helåret är en vinst enligt budget om 3 805 tkr. Dock finns en osäkerhet i prognosen kopplat till den samhällsekonomiska utvecklingen i stort och det säkerhetspolitiska läget i Europa.

På kommande sidor redovisas resultat- och balansräkning för perioden inklusive noter avseende pågående byggprojekt.

6. Framtidsutsikter

Bolaget bedömer att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stor inom Kungsör. Den makroekonomiska situationen med hög inflation, ökande räntenivåer och energipriser samt en allmän säkerhetspolitisk oro påverkar sannolikt bostadsmarknaden på så sätt att efterfrågan för villor och bostadsrätter sjunker något medan hyresrätten som upplåtelseform får en ökad attraktionskraft.

Fastighetsbranschen har under flera år levt med kostnadsökningar för entreprenad-, energi och hantverkstjänster som väsentligt överskridit inflationen. KFAB har inte kunnat kompensera sig fullt ut för dessa kostnadsökningar inom de årliga hyresförhandlingarna. Effekten har dock mildrats av varmare vintrar med lägre uppvärmningskostnader som följd samt låga marknadsräntor som medfört mycket låga finansieringskostnader.

Genom att Riksbanken tidigare lagt sina aviserade räntehöjningar ökar KFAB:s finansieringskostnader kraftigt de närmaste åren. Kriget i Ukraina tillsammans med kvarvarande effekter efter pandemin gör att kostnadsökningen inom bygg- och fastighetsbranschen fortsätter öka. Konflikten i Ukraina har även medfört kraftigt stigande energipriser. Den nya situationen med höjda räntor, hög inflation och kraftiga kostnadsökningar för material, energi och tjänster innebär en stor ekonomisk utmaning för KFAB:s verksamhet de kommande åren. Samtidigt behöver bolaget starta upp stambyten och köksrenoveringar inom flera bostadsområden.

De ekonomiska förutsättningarna för KFAB:s verksamhet har förändrats i stor omfattning på kort tid. Under året kommer en ny affärsplan arbetas fram som är anpassad till den nya omvärldsbilden.

7. Måluppfyllelse

Nedan kommenteras kort de kommunövergripande mål för 2022, fastställda av fullmäktige, som berör KFAB.

- *Kommunen ska ha minst 9000 invånare år 2025*

För närvarande pågår nyproduktion av 32 lägenheter. Ytterligare en bostadslägenhet tillförs genom omvandling av en lokal.

- *Goda arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt*

KFAB har initierat en dialog inom bolagskoncernen för att skifta fokus mot totalavkastning som måttenhet för ett affärsmässigt avkastningskrav i stället för direktavkastning som tillämpas för 2022 och tidigare. Totalavkastning som resultatmått innebär med automatik ett större fokus mot tillväxt och värdeökning vilket ligger mer i fas med fullmäktiges formulerade målsättning.

- *Hållbar konsumtion och produktion*

Som en del av en cirkulär ekonomi behöver bland annat matsvinn minska samt omhändertas för omvandling till biogas. Nuvarande system för sortering av matavfall från hushåll fungerar inte tillfredsställande inom KFAB:s bostadsbestånd. Som en provisorisk lösning har installerade behållare för matavfall stängts av och ersatts med tillfälliga hämtningskärl. Över tid bör en översyn av nuvarande systemlösning ske på regional nivå som underlag för en vidareutveckling i syfte att förbättra återvinningen av matavfall.

Ett sätt att främja hållbara konsumtions- och produktionsmönster är att öka återanvändningen. En nyckelprocess i detta mål är en fastighetsnära källsortering. Inom KFAB behöver den byggas ut såväl med fler sorteringsfraktioner som större sorteringsutrymmen. Dessutom behöver alla avfalls- eller återvinningsstationer kompletteras med passersystem för tillträde till respektive utrymme.

Resultaträkning

Tkr

Not
1

2022-01-01
-2022-04-30

2021-01-01
-2021-04-30

Nettoomsättning	22 322	21 798
Övriga rörelseintäkter	17	21
	22 339	21 819
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	-12 399	-11 685
Underhållskostnader	-1 933	-1 770
Fastighetsskatt	-465	-426
Avskrivningar och nedskrivningar	-2 849	-2 871
Summa fastighetskostnader	-17 646	-16 752
Bruttoresultat	4 693	5 067
Central administration	-1 065	288
Rörelseresultat	3 628	5 355
Resultat från finansiella poster		
Realisationsvinst vid försäljning	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-203	-219
Ränteintäkter samt liknande resultatposter	18	22
	-185	-197
Resultat efter finansiella poster	3 443	5 158
Bokslutsdispositioner	0	1 250
Resultat före skatt	3 443	6 408
Skatt på årets resultat	0	0
Årets resultat	0	0
Ej bokfört resultat	3 443	6 408

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-04-30

2021-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark		169 855	178 122
Inventarier, verktyg och installationer		78	403
Pågående nyanläggningar och förskott avseende Materiella anläggningstillgångar	1, 2	53 203	1 532
		223 136	180 057

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		98	98
		98	98
Summa anläggningstillgångar		223 234	180 155

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-3 949	330
Aktuella skattefordringar		95	0
Övriga kortfristiga fordringar		33	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		704	731
		-3 117	1 119

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		30 435	61 026
		27 318	62 145

SUMMA TILLGÅNGAR

250 552 **242 300**

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-04-30

2021-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 050

3 050

Reservfond

26 661

26 661

29 711

29 711

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

29 900

29 900

Balanserat resultat

30 712

24 950

Årets resultat

0

0

60 612

54 850

Summa eget kapital

90 323

84 561

Obeskattade reserver

3 425

1 855

Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt

tryggandelagen

54

60

Summa avsättningar

54

60

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

3 000

3 000

Övriga långfristiga skulder

134 750

134 750

Summa långfristiga skulder

137 750

137 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

0

Leverantörsskulder

11 537

3 301

Skulder till koncernföretag

0

363

Aktuella skatteskulder

0

197

Övriga kortfristiga skulder

596

530

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 424

7 275

Summa kortfristiga skulder

15 557

11 666

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

247 109

235 892

Ej bokfört resultat

3 443

6 408

Noter

Tkr

Not 1 Pågående nyanläggningar

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	17 178	
Inköp	14 242	239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 420	239
Utgående redovisat värde	31 420	239

Not 2 Pågående ombyggnader

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	4 155	1
Inköp	17 628	1 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 783	1 293
Utgående redovisat värde	21 783	1 293

OPLACERADE VAKANSER 2022-05-01

Område	1 RKS	1 RKV	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	TOTALT	BEST	%
11 KAPTENEN								0	47	0
12 RYTTAREN								0	45	0
13 LEKMANNEN								0	42	0
14 KOMMINISTERN								0	42	0
15 RUNE			2					2	78	3
18 ADJUNKTEN								0	16	0
20 KRONAN								0	24	0
21 REX								0	29	0
23 VÄSTERGÅRDARNA				3				3	286	1
24 SÅGEN								0	21	0
25 ULW 4								0	12	0
26 ULW 9			1					1	16	6
29 ODEN 10				1				1	20	5
30 TURISTEN 5								0	6	0
40/41 VALSKOGTORP								0	12	0
43 GJUTAREN 3								0	5	0
46 GROPEN								0	13	0
47 MIMER								0	12	0
48 BÅGEN								0	27	0
49 STALLMÄSTAREN								0	14	0
50 LÅDBERGA								0	12	0
57 KAPLANEN 1								0	9	0
58 KAPLANEN 7								0	31	0
SUMMA	0	0	3	4	0	0	0	7	819	0,9

OPLACERADE OCH KOMMANDE UPSÄGNINGAR

MÅNAD	BEST	VAK	%	1 MÅN	2 MÅN	3 MÅN	TOT
MAJ	819	2	0,2	4	4	5	15
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
JANUARI	819	11	1,3	5	4	9	29
FEBRUARI	819	14	1,7	4	5	5	28
MARS	819	9	1,1	3	2	10	24
APRIL	819	7	0,9	3	5	7	22
MAJ	819	7	0,9	3	3	2	15
MEDELVÄRDE							

VAKANSER DE SENASTE 12 MÅNADERNA

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

OPLACERADE LÄGENHETER 2022-05-01

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

OPLACERADE OCH PLACERADE LÄGENHETER 2022-05-01

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

Statistik

Antal sökande 1157 st per 2/5

Antal sökande för...

1 rok: 303 st

2 rok: 659 st

3 rok: 721 st

4 rok: 420 st

5 rok: 215 st