

Protokoll fört vid styrelsemöte
för KFAB den 22 september
Hellkvist sal
Tid: 15:00-17:30

Närvarande: Rigmor Åkesson, ordförande (RÅ)
Ewa Granudd, 1:e vice ordförande (EG) §2119-§2123
Reijo Peräläinen, 2:e vice ordförande (RP)
Elisabet Kjellin, ledamot (EK)
Lena Norstedt, ersättare (LN) **tj. ersättare**

Frånvarande: Niclas Lund, ledamot (NL)
Kerstin Lundberg Henriksson, ersättare (KLH)
Roland Jansson, ledamot (RJ)

Övriga deltagare: Lars Larenius, verkställande direktör (MÅ)
Annika Lindén, administrativ chef (AL)
Madelen Norling, uthyrare (MN)
Claes-Urban Boström, kommundirektör. (CUB)§2114-§2118

§ 2114 Öppnande

Ordförande Rigmor Åkesson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2115 Val av protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utsågs Elisabeth Kjellin.

§ 2116 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes enligt utskickat förslag.

§ 2117 Protokoll från föregående sammanträde.

Föregående protokoll anmäldes justerat med ändring att Niclas Lund var endast ledamot på styrelsemöte den 2022-06-08 samt lades till handlingarna.

§ 2118 Informationsärende

Standardhöjningar

KFAB och Hyresgästföreningen är överens om att tillämpa ett system med hyreshöjningar för standardhöjande åtgärder i den enskilda lägenheten. En lista över åtgärder med tillhörande hyreshöjning håller på att förhandlas fram och beräknas bli fastställd inom kort.
Se bilaga §2118:1

Nyproduktion

MN informerar att hon varit i kontakt med de personer som anmält intresse och har höga kö poäng till nyproduktion. Till dags datum har hon skrivit 6 kontrakt samt att två stycken är tingade till annexet. Resterande är utlagda för intresseanmälan. Nyproduktion håller tidsplanen med start för inflytt 15 november i JSB-huset och 15 januari 2023 för annexet.

Vakanser

MN redovisade vakansläget som uppgår till 11 st. lediga lägenheter till och med 1 september och bostadskön uppgick till 1181 personer. Styrelsen tackar MN för informationen.

Almen – projektet

Vi behöver komma i kontakt med Mälarenergi kring elfrågan. Hur mycket el kan vi få till vår tomt? Det kommer bli garage, carport, p-platser och ladd stolpar för publikt nyttjande. Tanken är att projektet skall startas i vår.

Nyproduktion lokaler

Det är brist på industrilokaler i Kungsör. Kommun har färdigställt detaljplan, infrastruktur och tomter för nyproduktion i en ny etapp, området Sliparen. Flera tomter är sålda men byggnation har ännu inte påbörjats, trots den höga efterfrågan. Styrelsen ger därför vd i uppdrag att utreda samt återkomma med beslutsunderlag som KFAB ska initiera en nyproduktion av industrilokaler i området. Det uttalade målet med projektet är att vara en drivkraft för etappen och att byggnationen på sikt ska avyttras. Det finns inga formella hinder mot att KFAB bygger industrilokaler.

Kommunanlys

VD redovisar en finansiell analys över Kungsör som Kommuninvest tagit fram. De har analyserat kommunen och deras kreditvärdighet. Hur de rankar oss. Vad har vi för riskvärde mm. Styrelsen tackar för informationen.

§ 2119 Delårsrapport tertial 2 (2022-08-31)

Bolaget redovisar ett resultat på + 6 087 tkr att jämföra med en budgeterad vinst om + 2 878 tkr för motsvarande period. Prognos 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. *Se bilaga §2119:1*

Styrelsen beslutar att godkänna delårsredovisningen för perioden 2022-01-01-2022-08-31.

§ 2120 Policydokument

Genomgång av policydokument med stora ändringar, VD instruktion, Arbetsordning för styrelse och finanspolicy.

Styrelsen bordlägger beslut till nästa möte på grund av flera styrelsemedlemmar är frånvarande.

§2121 Nyupplåning

Styrelsen beslutar om ny upplåning av 25 mkr för att finansiera pågående nyproduktion. Den nya upplåningen inryms inom gällande borgensram för bolaget.

§2122 Övrigt

Kabel-TV

VD säger upp avtalet med Köpings Kabeltv. Vi vill komma ur avtalet tidigare.


Hyresförhandlingar

Vi står inför stora utmaningar gällande hyresförhandlingen. Vi har ett samhällsekonomiskt läge som vi har svårt att påverka. Vi får se hur formerna blir inför hyresförhandlingarna.

§ 2123 Nästa möte


Nästa möte är 2022-10-20 samt målplanering. Plats Centrumkyrkan Kungsör
Det blir en heldag med målplanering och styrelsemöte med start kl 8:30. Kallelser skickas ut som vanligt.

Vid protokollet:



Annika Lindén, administrativ chef

Justeras: 2022-09-30



Rigmor Åkesson, ordförande



Elisabet Kjellin, ledamot

Sammanställning standardhöjande åtgärder

Åtgärd	Månad	År	Anmärkn
<i>Badrumsrenovering förhandlas separat</i>			
Badrumsskåp med belysning	70	840	Med eluttag
Duschväggar fasta	70	840	
Duschväggar infällbara/vikbara	100	1 200	
Handdukstork El	35	420	
Handdukstork kombinerad el/fj.värme	75	900	
Handfatskommod	70	840	
Högsåp	70	840	
Tvättmaskin frontmatad	150	1 800	inkl. förberedelse
Tvättmaskin toppmatad	140	1 680	inkl. förberedelse
Torktumlare	130	1 560	inkl. förberedelse
Kombinerad TM o TT	210	2 520	
Tvättmaskin förberedelse enbart	30	360	
Torktumlare förberedelse enbart	15	180	
Trägolv 8 kvm eller mindre, per rum	40	480	
Trägolv 9 kvm eller större, per rum	60	720	
Klinkergolv 8 kvm eller mindre, per rum	40	480	
Klinkergolv 9 kvm eller större, per rum	60	720	
<i>Köksombyggnader förhandlas separat</i>			
Utbyte köksluckor inkl lådfront	140	1 680 typ Modexa	
Grytskåp	40	480	
Köksbänk i sten	60	720	
Köksbänk i trä	30	360	
Stänkpanel	40	480	
Köksbänk laminat, förtida byte mot tidigareläggningsavgift			
Hällspis med varmluft	30	360	
Hällspis med varmluft, dubbelugn	50	600	
Hällspis induktion	95	1 140	1
Häll & inbyggnadsugn	100	1 200	1
Hel kyl, extra	85	1 020	2
Kyl/frys, extra	75	900	2
Hel frys, extra	85	1 020	2
Spiskåpa	50	600	
Köksfläkt	100	1 200	
Diskmaskin	165	1 980	
Diskmaskin 45 cm	150	1 800	
Förberedelse diskmaskin	25	300	3

Åtgärd	Månad	År	Anmärkning
Egen utgång till trädgård från balkong	100	1 200	
El utbytt, hel lägenhet	100	1 200	4
El utbytt badrum	50	600	4
Engreppsblandare	20	240	
Garderob, extra	35	420	
Garderobsdörrar skjutbara	100	1 200	Per garderobsvägg
Inglasning balkong	400	4 800	
Markis	70	840	
Säkerhetsdörr	95	1 140	
Taggsystem inkl tvättstugebokning	30	360	
Treglasfönster inkl persienn (per fönster)	15	180	Tot max 90:-

- 1) Där så är tekniskt möjligt
- 2) Som extraprodukt
- 3) För kök förberedda för diskmaskin
- 4) Ej valbart önskemål, initieras av fastighetsägaren

§ 2119:1

Delårsrapport
för
Kungsörs Fastighets AB

556049-6464

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-08-31

Styrelsen och verkställande direktören för Kungsörs Fastighets AB avger följande delårsrapport för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-08-31.

1. Inledning

Från och med 2022 redovisas jämförelsetal från motsvarande period föregående år i delårsrapporten. Tidigare redovisades helårssiffror.

Under 2022 påbörjas dessutom en övergång av redovisningsprinciperna till den branschstandard som används inom Sveriges Allmännyttas 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 delårsbokslutet 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, affärslägenheter 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

Under sommaren uppstod en lägenhetsbrand varvid en person förolyckades. Tack vare väl fungerande rutiner såväl hos fastighetsägaren som kommunen kunde de materiella skadorna begränsas till den aktuella lägenheten.

Före sommaren genomfördes en extern värdering av fastighetsbeståndet för första gången. Framöver kommer extern värdering ske med jämna intervaller vart tredje år, om inte omvärldsfaktorer medför ändrade behov.

Inga andra väsentliga händelser har inträffat under perioden inom bolagets verksamhet.

4. Pågående projekt

Två nyproduktionsprojekt pågår med en beräknad sammanlagd investeringsvolym om ca. 93 mkr vilket är i nivå med kalkylerad utgift. Projekten finansieras genom ny upplåning om 25 mkr (inom befintlig borgensram) samt till resterande del med eget kapital.

Uthyrning av bostäderna påbörjades under sommaren och pågår.

5. Ekonomi

Redovisat resultat för perioden uppgår till + 6 087 tkr att jämföra med en budgeterad vinst om + 2 878 tkr för motsvarande period. Anledning till det förbättrade resultatet är dels en positiv periodiseringseffekt för underhåll och räntekostnader om 2,7 mkr som kommer att justeras till årsbokslutet samt en positiv nettoeffekt om ca 500 tkr för övriga kostnader. Delårsbokslutet innehåller bland annat dyrare el om 471 tkr på grund av prisökningar men samtidigt billigare uppvärmning om 501 tkr på grund av mildare vinter.

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 under resten av året. Den makroekonomiska situationen med hög inflation, ökande räntenivåer och energipriser samt en allmän säkerhetspolitisk oro påverkar 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 tidigare 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 mål som berör bolagets verksamhet direkt.

Hållbara städer och samhällen

Bolaget bygger för närvarande 32 nya lägenheter.

Därutöver är en process initierad för att ställa om bolagets verksamhetsstyrning mot en hållbar utveckling. Arbetet är nyligen påbörjat och kommer att ge resultat från år 2023 och framåt.

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.

För år 2022 kommer bolaget att uppfylla gällande resultatkrav om en direktavkastning på 4,5 % på bolagets fastighetskapital. Den redovisade soliditeten är ca, 33 % i delårsbokslutet att jämföra med det långsiktiga målet om minst 25 % synlig soliditet.

Hållbar konsumtion och produktion

KFAB har under sommaren initierat en satsning för att förbättra sorteringen av matavfall. Genom hårt arbete från driftpersonalen har extra debiteringar avseende felsorterat avfall upphört.

Över tid bör en översyn av nuvarande systemlösning ske på regional nivå som underlag för en vidareutveckling i syfte att förbättra återvinningen av matavfall.

Resultaträkning

Tkr

	Not 1	2022-01-01 -2022-08-31	2021-01-01 -2021-08-31
Nettoomsättning		44 707	43 800
Övriga rörelseintäkter		21	40
		44 728	43 840
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-23 283	-21 359
Underhållskostnader		-5 435	-3 337
Fastighetsskatt		-1 072	-1 279
Avskrivningar och nedskrivningar		-5 624	-5 742
Övriga rörelsekostnader		-45	22
Summa fastighetskostnader		-35 459	-31 695
Bruttoresultat		9 269	12 145
Central administration		-2 568	96
Rörelseresultat		6 701	12 241
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688	-441
Ränteintäkter samt liknande resultatposter		74	51
		-614	-390
Resultat efter finansiella poster		6 087	11 851
Bokslutsdispositioner		0	1 250
Resultat före skatt		6 087	13 101
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		0	0
Ej bokfört resultat		6 087	13 101

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-08-31

2021-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark		169 723	175 366
Inventarier, verktyg och installationer		57	287
Pågående nyanläggningar och förskott avseende Materiella anläggningstillgångar	1, 2	78 719	3 112
		248 499	178 765

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		151	98
		151	98
Summa anläggningstillgångar		248 650	178 863

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		209	158
Fordringar hos koncernföretag		47	32
Övriga kortfristiga fordringar		35	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		371	352
		662	611

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		29 095	67 299
		29 757	67 910

SUMMA TILLGÅNGAR

278 407 **246 773**

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-08-31

2021-08-31

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

110 750

134 750

Summa långfristiga skulder

113 750

137 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

49 000

0

Leverantörsskulder

7 539

1 975

Skulder till koncernföretag

1 130

257

Aktuella skatteskulder

-437

295

Övriga kortfristiga skulder

405

314

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 131

6 605

Summa kortfristiga skulder

64 768

9 446

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

272 320

233 672

Ej bokfört resultat

6 087

13 101

Noter

Tkr

Not 1 Pågående nyanläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	17 178	
Inköp	25 519	378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 697	378
Utgående redovisat värde	42 697	378

Not 2 Pågående ombyggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 155	1
Inköp	31 866	2 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 021	2 734
Utgående redovisat värde	36 021	2 734