



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2015-12-07 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

Katrineholmssalen Safirenhuset
09.00 – 11.35

Beslutande

Fredrik Olovsson, ordf.
Erik Liljencrantz
Michael Hagberg
Monica Johansson
Berit Örtell
Mica Vemic
Bertil Carlsson
Gudrun Lindvall
Abdullahi Hassan

Övriga deltagande

Ingmar Eriksson, VD
Kjell Peterson, stab
Per-Åke Perman, ekonomi
Tobias Lundqvist, fastighet
Björn Johansson, marknad
Christer Drevin, projekt
Catharina Viking, vision

Sekreterare

Ingmar Eriksson

Kjell Peterson

Utses att justera

Fredrik Olovsson

Berit Örtell



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

2

§ 34 Mötets öppnande

Sammanträdet öppnas av styrelsens ordförande Fredrik Olovsson som hälsar ledamöter och personal välkomna till dagens sammanträde.

§ 35 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt **bilaga § 35:1**, med ändringen att informationsärendet om byggnation i kv. Hästen 7 flyttas från informationsärenden VD-rapporter till beslutsärenden.

§ 36 Upprop

Upprop genomförs av närvarande styrelseledamöter.

§ 37 Val av protokollsjusterare

Berit Örtell väljs att justera dagens protokoll.

§ 38 Protokoll från föregående sammanträde

Protokoll från föregående sammanträde 2015-09-28 läggs till handlingarna.

§ 39 Budget 2016

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar företagets förslag till budget för 2016 för divisionerna 100 och 200. Budgetförslaget baseras på kalkylerade driftskostnads- och kapitalkostnadsökningar för budgetåret 2016. Budgetförslaget för division 100:s intäktssida är baserad på den hyresuppgörelse som har träffats med Hyresgästföreningen om 2016 års utgående bostadshyror. Förhandlingsöverenskommelsen innebär en 1 års uppgörelse för 2016 där hyresnivån i genomsnitt höjs med 0,9 % från 1 januari 2016.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna och fastställa bolagets förslag till budget för 2016 i överensstämmelse med redovisade budgethandlingar.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

3

- a t t** godkänna och fastställa KFAB:s förslag till investeringsbudget för 2016 enligt bilagda sammanställning.
- a t t** VD och ekonomichefen får i uppdrag att för företagets räkning omsätta lån, dvs, låna upp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning under perioden 2016-01-01 – 2016-12-31.
- a t t** VD och ekonomichefen får i uppdrag att för företagets räkning genomföra nybelåning upp till 100 mkr i syfte att finansiera nybyggnationer och förvärv i syfte att utöka fastighetsbeståndet under perioden 2016-01-01 till 2016-12-31.
- a t t** delegera VD:s uppdrag gällande finansfrågor till ekonomichefen.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Erik Liljencrantz, Mica Vemic, Ingmar Eriksson och Tobias Lundqvist

§ 40 Förslag till sammanträdesdagar 2016 för KFAB:s styrelse och presidium

Förslag på sammanträdesdagar för 2016 års styrelse- och presidiummöten redovisas för styrelsen.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** fastställa upprättat förslag till sammanträdesdagar för styrelsen och presidiet för 2016 med justeringen av att december styrelsesammanträdet flyttas från måndagen den 12/12 till fredagen den 9/12. **Bilaga § 40:1.**

§ 41 Förslag till arbetsplan för 2016

VD redovisar upprättat förslag till arbetsplan för KFAB:s styrelsesammanträden för 2016.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** fastställa upprättat förslag till arbetsplan för KFAB:s styrelsesammanträden för 2016. **Bilaga § 41:1.**

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

4

§ 42 Fastställande av arbetsordning för 2016

VD föreslår styrelsen besluta att godkänna företagets förslag till arbetsordning för verksamhetsåret 2016. Arbetsordningen är uppdaterad med avseende på VD:s inskränkningar gällande avtal i allmänhet samt VD:s beslut om investeringar för företagets räkning.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna och fastställa förelagd arbetsordning för KFAB, daterad 2015-12-07 att gälla tills vidare i företaget. **Bilaga § 42:1.**

§ 43 Revidering av attestreglemente

VD informerar styrelsen om de smärre förändringar som vidtagits med hänsyn till beloppsgränser och textjusteringar i förslag till nytt attestreglemente som föreslås gälla från 2016-01-01 och tillsvidare i företaget.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna och fastställa framlagt attestreglemente för KFAB daterad 2015-12-07 att gälla från och med 2016-01-01 och tillsvidare, **bilaga § 43:1.**

§ 44 Byggnation i kv. Hästen 7

VD rapporterar aktuell status av nybyggnationen i kv. Hästen. F. n pågår Etapp 2 med markarbeten och iordningställande av parkeringsplatser och carports till området. Planeringsarbeten pågår vidare för att förbereda igångsättandet av Etapp 3 med nybyggnation av hörnhuset Eriksbergsvägen /Linnévägen. VD redovisar aktuell status och skick på det befintliga huset f. d Hästen 3 med gatadress Eriksbergsvägen 4 med förslag på rivning av byggnaden.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna att del av Hästen 7 (g:a Hästen 3, Eriksbergsvägen 4) rivs i samband med Etapp 3 i nyproduktionen.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Erik Liljencrantz, Gudrun Lindvall, Michael Hagberg, Monica Johansson och Christer Drevin.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

5

§ 45 VD-rapporter

A) Information från hyresförhandlingarna

VD informerar styrelsen om KFAB:s överläggningar och förhandlingar med Hyresgästföreningen om nya hyror från 2016.

KFAB och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelse om hyreshöjning med 0,9 % för 2016 med början från 1 januari omfattande bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser.

Höjningen fördelas så att bostäder med varmhyra och lokaler med förhandlingsklausul, samt p-platser och garage höjs med 0,91 % och bostäder med kallhyra höjs med 0,7 %.

KFAB:s hyresförhandlingsyrkandet för 2016 uppgår från företagets sida till 2,3 %.

C) Ombyggnation av lokaler till bostäder i kv. Humlen 10

VD informerar styrelsen om att KFAB fått förfrågan från en lokalintressent att förhyra kontorslokaler i Katrineholms centrum. KFAB har presenterat två lokaler dels lokaler inom Safirehuset och lokaler i kv. Humlen. Intresse finns att gå vidare med lokalerna i kv. Humlen. KFAB undersöker möjligheterna hos Samhällsbyggnadsförvaltningen med att få tillskapa ytterligare ett våningsplan i kv. Humlen. Något svar har ännu inte erhållits.

KFAB har konkreta förslag framme på tilltänkta lokallösningar för byggnaden. Inflyttning till de nya lokalerna skall kunna verkställas till december 2016.

D) Åtterrapporing av elavtalsupphandling

VD rapporterar om KFAB, KIAB, Sörmland Vatten AB och Avfall AB och Katrineholms Kommuns genomförda upphandling av mäklartjänster för elhandel. Nuvarande avtal på mäklartjänster går ut till årsskiftet 2015 – 2016.

Fördelaktigaste anbud har inkommit från Bixia och kostnaden för mäklartjänsten uppgår till 220 tkr för 4 år.

E) Rekryteringsföretaget Performia AB

VD informerar styrelsen om KFAB:s användande av rekryteringsföretaget Performia AB i samband med rekryteringsåtgärder av personal till företaget.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

6

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Erik Liljencrantz, Gudrun Lindvall, Michael Hagberg, Monica Johansson, Mica Vemic, Bertil Carlsson, Abdullahi Hassan, Berit Örtell och Tobias Lundqvist.

§ 46 Rapport från verksamheten

A) Marknad

- Marknadschef Björn Johansson presenterar hyresrapport per den 1 december 2015, **bilaga § 46:1**. Antalet tomma lägenheter uppgår f n till 4 st.
- Vakansgraden i företaget uppgår f. n till 0,3 %. att jämföras med 0,1 % för ett år sedan.
- Beträffande siffrorna för vakanta och uppsagda lägenheter så uppgår den till 25 st. för 1 december, jämfört med 18 st. en månad tidigare.
- Omflyttningsfrekvensen för året stannar på 14 %, vilket är 4 % lägre än 2014.
- Omflyttningsfrekvens tidigare år:

2014	18 %
2013	18 %
2012	18 %
2011	21 %
2010	21 %

B) Fastighet

- Fastighetschefen Tobias Lundqvist informerar styrelsen om fastighetsavdelningens verksamhet.
- Personal
 - Anders Carlsson på driftgruppen avgår med pension 2016-03-31. Ersättningsrekrytering pågår.
 - Annika Wetzer, lägenhetsbesiktigare, slutade sin tjänst 2015-11-30 för att börja nytt fastighetsjobb i Linköping. Ersättningsrekrytering pågår.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

7

- Nya avtal
 - Förberedelserna för en ny upphandling av markskötsel har påbörjats. Underlag håller på att tas fram beträffande markytor, med avseende på gräs, rabatter, lekutrustning mm. Alla områden berörs, många ändringar har gjorts sedan den första upphandlingen.

- Byggprojekt. Återblick investeringar Div. 200
 - Särskolan Nävertorpsskolan, diverse ombyggnationer.
 - Installation av solskydd på Nyhemsskolan.
 - Nya entréer Backa Förskola
 - Nya toaletter på Sandbäcksskolan
 - Byte av belysning på Tallåsskolan
 - Ny ventilation på Skogsborgsskolan

- Miljö och Hälsa, Ventilation/Radon
 - Under 2015 har alla förskolor genomgått obligatorisk ventilationskontroll besiktning (OVK). Alla är godkända utom förskolan Pandan vid Sandbäcksskolan och förskolan i Forssjö. Beträffande Pandan är åtgärder beställda medan Forssjö avvaktas med till att nyproduktionen av nya förskolelokaler kommer igång.
 - Många skolor genomgår också OVK- besiktningsåtgärder och resultatet kommer att redovisas.
 - Beträffande radonmätningar så genomfördes en omfattande radonundersökning år 2005, då hade vi ca 10 platser som ej blev godkända, dessa ställen har KFAB arbetat med under åren och har sedan 2010 en helt radonfri miljö. Nya mätningar kommer att göras 2015 – 2016 och vara genomförda till våren 2016.

- Inbrott, Kostnader för klotter och glaskross
 - Antalet inbrott i våra skol- barnstugelokaler har eskalerat på sista tiden. Uppdatering och översyn av larmfunktioner aktualiseras.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

8

Klotter

2011	75.000:-
2012	191.000:-
2013	208.000:-
2014	180.000:-
2015	35.000:- (utfall 21/9)
2015	56.000:- (utfall 3/12)

Glaskross

2011	449.000:-
2012	431.000:-
2013	464.000:-
2014	350.000:-
2015	295.000:- (utfall 21/9)
2015	693.000:- (utfall 3/12)

- Vatten- och brandskador 2015
 - Under 2015 har hittills totalt 16 st. vattenskador inträffat i div. 100 (bostadsfastigheter) ganska jämt fördelat under året med en totalkostnad om ca 2,5 - 3,0 mkr.
 - I div: 200 (verksamhetslokaler) har vattenskador inträffat vid förskolan Örnen (Lenagatan 3) 485.000:-, förskolan Påfågeln (Sveavägen 46) 562.000:-, Häringe förskola i Valla 175.000:- och Vattenskada Södra skolan 100.000:-
 - Brandskador har inträffat på förskolan Stavstugan (Nyhemsgatan 38) 335.000:- och på Lindengymnasiet (Kungsgatan 2) 203.000:-.
 - Vid årsskiftet 2014-2015 beslutade VSR (Västra Sörmlands Räddningstjänst) att börja debitera onödiga larm (utryckningar). Detta har hittills kostat KFAB ca 150.000:-. I den mån det går att bevisa så debiterar vi kund/lokalnyttjare.
- Trygghetsvandring
 - KFAB har arrangerat och genomfört en trygghetsvandring på område Väster (Nyhemsområdet). Det blev mycket bra respons på vandringen både från Katrineholm Kommun och de myndigheter som deltog (20 deltagande på dagen och 10 på kvällen).

En ny vandring inom stadsdelen norr planeras till våren 2016.

C) Ekonomi

- Per-Åke Perman redovisar det ekonomiska läget i bolaget samt informerar styrelsen om Katrineholms Kommuns Shared Business Services (SBS) skötsel och hantering av ekonomiadministrationen åt KFAB/KIAB under året samt aktuellt nuläge.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

9

- KFAB och Katrineholms Kommuns Ekonomi och Upphandlingskontor håller på och arbetar med att få till stånd en skriftlig överenskommelse innefattande de tjänster (Ekonomi, Löner och IT) som bolagen köper från Katrineholms Kommun.
- Perman meddelar att KFAB f n har en likviditet om – 18,3 Mkr på företagets checkräkningskredit.
- Katrineholms Kommuns borgensåtagande gentemot KFAB uppgår till 1 200 Mkr.
- Tidplanen för KFAB/KIAB:s bokslut är från och med årets bokslut tidigarelagt med ca en månad.
- Styrelsen informeras om företagets skuldportfölj per 2015-11-30.
- Externa lån i företaget uppgår per 2015-11-30 till 1 007 677 kkr.
- Den effektiva genomsnittsräntan, uppgick per 2015-11-30 till 2,66 %. Motsvarande ränta 2014-12-31 uppgick till 2,80 %.
- Den genomsnittliga räntebindningstiden 2015-11-30 uppgick till 5,92 år. Motsvarande siffra 2014-12-31 var 6,76 år.

Avstämning mot finanspolicyn

- Lån från enskild långivare bör inte uppgå till mer än 50 % av den totala skuldportföljen. (Kommuninvest undantagen). Idag uppgår lånen hos Kommuninvest till 88 % av den totala lånestocken.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen skall inte understiga 1 år och inte överstiga 7 år. Den uppgår nu till 5,92 år.

D) Projekt

- Christer Drevin lämnar en översiktlig rapport om pågående och planerade byggprojekt.
- Byggnadsarbetena i kv. Hästen 7, Etapp 1 för att iordningställa 36 st bostadslägenheter i punkthuset i hörnet Linnevägen/Vasavägen är nu klar. Hyresgästerna tar nu lägenheterna i besittning under 1:a halvan av december. Etapp 2 med markarbeten runt punkthuset och iordningställande av parkeringar/carports pågår.
- Vid skogsborgsskolan planeras nybyggnad av förskola "Skogen", bestående av 4 barnstugeavdelningar. Detaljplanen beräknas klar för antagande under kvartal 4 och i laga kraft under kvartal 1 2016. KFAB förvärvar marken av kommunen för att exploatera på och upphandlingen av entreprenör är klar.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

10

- Bygglov för förskolebyggnaden har ansökts om i november. Byggnationen beräknas startas upp under kvartal 1, 2016. Skogsborgsskolan har byggts till med 2 klassrum, bibliotek och 2 grupprum och som färdigstälts under december 2015. Tillbyggnaden av Skogsborgsskolan kök beräknas klar och iordningställd till augusti 2016.
- Förberedelserna av nybyggnationen av förskola "Berguven" om 4 avdelningar + kök vid Sandbäcksskolan pågår. Bygglov har erhållits den 4 november och samråd för startbesked skedde den 4 december. Upphandling av entreprenör är klar och byggnation beräknas påbörjas i slutet av december 2015.
- Vid Forssjö skola planeras för nybyggnation av "Forssjö Förskola" bestående av 4 avdelningar. Bygglov erhöles den 4 november 2015 och samråd med startbesked ägde rum den 4 december. Upphandling av entreprenör är klar och byggnationen beräknas påbörjas under januari 2016.
- Förskolan Näverstugan (Stora Malmsväggen 15) i Nävertorp har byggts till med 3 nya barnstugeavdelningar. Slutbesiktning kommer att ske den 4 januari, och samråd/slutbesked den 7 januari och inflyttning är planerad till den 11 januari 2016.
- Förskolan Guldregnet vid Västangården (Bievägen 23) Etapp 3 har byggts till med 2 nya avdelningar som togs i bruk i oktober 2015. Ett nytt produktionskök skall iordningställas och vara klart till sommaren 2016.
- Ombyggnationer pågår vid Västra skolan. I bottenvåningen har två klassrum iordningstälts och blev klart under september 2015. På våning 1 trp. pågår iordningställande av ytterligare två klassrum.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t KFAB och Katrineholms Kommuns Ekonomi och Upphandlingskontor skall ha ett färdigt utkast till överenskommelse till nästa styrelsemöte den 29/2 gällande de köpta tjänster (Ekonomi, Löner och IT) som bolagen köper från Katrineholms Kommuns inrättade SBS (Shared Business Services).

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2015-12-07

11

a t t uppdra åt styrelseordförande, vice ordförande och VD att i ett ägarmöte med kommunledningen diskutera förutsättningarna för genomförandet av bokslutet för år 2015.

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Monica Johansson, Erik Liljencrantz, Gudrun Lindvall, Mica Vemic, Michael Hagberg, Berit Örtell, Bertil Carlsson och Ingmar Eriksson.

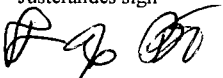
§ 47 Övriga frågor

Tack till styrelse och personal

Då dagens sammanträde är det sista för året framför styrelsens ordförande Fredrik Olovsson ett tack till styrelsen, VD och till personalen för ett väl utfört arbete under ~~2013~~²⁰¹⁵ och tillönskar alla en riktig God Jul och ett Gott Nytt År. Vice ordförande Erik Liljencrantz tackar samtidigt styrelsens ordförande Fredrik Olovsson för ett väl utfört arbete som ordförande och tillönskar honom en riktig God Jul och ett Gott Nytt år.

Mötet avslutas

Justerandes sign





Bilj 35:1

Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Måndagen den 7 december kl. 09.00

1 Formalia

- .1 Mötet öppnas
- .2 Fastställande av dagordning
- .3 Upprop
- .4 Val av protokolljusterare
- .5 Protokoll från föregående sammanträde

2-3 Ärenden enligt årsprogram/beslutsärenden

- .1 Budget 2016
- .2 Förslag till sammanträdesdagar 2016 för KFAB:s styrelse och presidium
- .3 Förslag till arbetsplan för 2016
- .4 Fastställande av arbetsordning för 2016
- .5 Revidering av attestreglemente

4 Informationsärenden

1 VD-rapporter

- .1 Information från hyresförhandlingarna
- .2 Information om byggnationen i kv. Hästen 7
- .3 Ombyggnation av lokaler till bostäder i kv. Humlen 10
- .4 Återrapportering av elavtalsupphandling

2 Rapporter från verksamheten

- .1 Marknad
- .2 Fastighet
- .3 Ekonomi
- .4 Projekt

5 Övriga frågor

- 1. Fotografering

RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2014	Budget 2015	Budget 2016
RÖRELSENS INTÄKTER	Not			
Hysesintäkter	1	100 517	101 693	108 441
Övriga intäkter	2	<u>2 184</u>	<u>655</u>	<u>655</u>
Nettoomsättning		102 701	102 348	109 096
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-18 206	-16 274	-17 006
Driftkostnader	4	-55 939	-59 953	-63 912
Fastighetsskatt	5	-1 643	-2 058	-2 255
Avskrivningar	6	<u>-13 348</u>	<u>-13 488</u>	<u>-14 949</u>
Summa fastighetskostnader		-89 136	-91 773	-98 122
Bruttoresultat		13 565	10 575	10 975
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-692	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	574	0	0
Rörelseresultat		13 447	10 575	10 975
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatpos	9	394	175	175
Räntebidrag		0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-7 864</u>	<u>-8 250</u>	<u>-8 650</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-7 470	-8 075	-8 475
Resultat efter finansiella poster		5 977	2 500	2 500
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-1 754	-550	-550
RESULTAT		<u>4 223</u>	<u>1 950</u>	<u>1 950</u>

NOTER TILL RESULTATRÄKNING**Utfall Budget Budget**
2014 2015 2016**NOT 1 HYRESINTÄKTER**

Bostäder	83 528	84 909	90 477
Lokaler	16 889	16 832	16 484
Garage och parkeringsplatser	<u>2 195</u>	<u>2 115</u>	<u>2 637</u>
	102 612	103 856	109 598

Hysesbortfall

Rabatter	-397	-321	-125
Outhyrda lägenheter	-513	-647	-607
Outhyrda lokaler	-828	-889	-93
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-357	-306	-331
	-2 095	-2 163	-1 157

Summa hyresintäkter**100 517 101 693 108 441****NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER**

Ersättningar från hyresgäster	607	300	300
Elavgifter hushållsström	22	5	5
Ersättning för juridiska åtgärder	41	50	50
Övriga intäkter	<u>1514</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
	2 184	655	655

Summa intäkter**102 701 102 348 109 096****NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER**

Planerat underhåll	17 205	15 269	15 997
Underhållsrabatt för bostäder	698	664	668
Tillval	<u>303</u>	<u>341</u>	<u>341</u>
Summa underhållskostnader	<u>18 206</u>	<u>16 274</u>	<u>17 006</u>

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Utfall	Budget	Budget
2014	2015	2016

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Uppvärmning

Kostnader för uppvärmning	<u>12 915</u>	<u>14 342</u>	<u>15 067</u>
---------------------------	---------------	---------------	---------------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	2 861	3 643	4 228
Övriga personalkostnader	155	277	285
Reparationskostnader	4 491	3 918	4 352
Vatten- och brandskadekostnader	3 059	2 500	2 567
Övriga skötselkostnader	8 242	8 981	10 114
Uttagsskatt	470	606	755
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>55</u>	<u>170</u>	<u>137</u>
	19 333	20 095	22 437

Förbrukning

Vatten	6 038	5 943	6 578
El, fastigheter	2 730	2 942	2 980
El, hushåll	96	147	72
Renhållning	<u>2 219</u>	<u>2 549</u>	<u>2 694</u>
	11 083	11 581	12 323

Riskkostnader

Försäkringspremier	565	555	606
Avskrivna fordringar	709	337	337
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>236</u>	<u>275</u>	<u>275</u>
	1 510	1 167	1 218

Administration

Lönekostnader	5 287	6 187	6 290
Övriga personalkostnader	345	258	258
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnader	113	249	238
Revisionskostnad	178	265	266
Marknadsföring	872	850	889
Konsultkostnader	607	190	190
Leasing kontorsmaskiner	7	40	40
Övriga kostnader	3 041	3 428	3 532
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>44</u>	<u>250</u>	<u>112</u>
	10 494	11 717	11 814

Hyresgästernas medel

Fritidsverksamhet	253	625	625
Förhandlingsersättning	201	201	202
Boinflytande	<u>150</u>	<u>225</u>	<u>225</u>
	604	1 051	1 052

Summa driftkostnader

55 939	59 953	63 912
---------------	---------------	---------------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

	Utfall	Budget	Budget
	2014	2015	2016

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	1 643	2 058	2 255
-----------------	-------	-------	-------

NOT 6 AVSKRIVNING ENL PLAN**Fastighetsavskrivningar**

Byggnader	13 248	13 488	14 949
Utrangering	0	0	0
Nedskrivningar	100	0	0
Summa avskrivning enl plan	13 348	13 488	14 949

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0	0
Återvunna avskrivna fordringar	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	692	0	0
Summa	692	0	0

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Vinst vid försäljning av fastigheter	0	0	0
Återvunna avskr fordringar	327	0	0
Div engångsintäkter	247	0	0
Summa	574	0	0

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	250	0	0
Räntor på kundfordringar	141	150	150
Övriga intäkter	3	25	25
Summa	394	175	175

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	7 851	8 200	8 600
Övriga kostnader	13	50	50
Summa	7 864	8 250	8 650

Fastighetsinvesteringar 2016

Förv	Objekt	KST	Investering		Avsk år	Ökad kapitalkostnad	
			2016	2017		2016	2017
KFAB Div 100							
KFAB	Pantern 2 Läroverksgatan 10, byte tak	2180	2 000 000		50	40 000	
KFAB	Grenen 4, Byte balkongfronter, fönster, kök och badrum	2410	20 000 000	10 000 000	30	200 000	200 000
KFAB	Konvertering av elvärme, Björkvik, Forssjö och Valla		3 000 000		25	60 000	60 000
KFAB	Pantern 2 Läroverksgatan 10, nybyggnation ungdomsboende	2180	21 000 000		40	90 000	430 000
KFAB	Hästen 7, Nybyggnation etapp 2	2550					

RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2014	Budget 2015	Budget 2016
RÖRELSENS INTÄKTER	Not			
Hyresintäkter	1	170 075	172 721	180 961
Övriga intäkter	2	<u>661</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettoomsättning		170 736	172 721	180 961
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-14 851	-10 107	-12 421
Driftkostnader	4	-89 875	-86 495	-90 004
Fastighetsskatt	5	-478	-480	-466
Avskrivningar	6	<u>-40 679</u>	<u>-45 169</u>	<u>-47 950</u>
Summa fastighetskostnader		-145 883	-142 251	-150 841
Bruttoresultat		24 853	30 470	30 120
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	0	-3 500	-3 500
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	394	0	0
Rörelseresultat		25 247	26 970	26 620
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatpo:	9	304	600	600
Räntebidrag		0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-24 271</u>	<u>-26 920</u>	<u>-25 570</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-23 967	-26 320	-24 970
Resultat efter finansiella poster		1 280	650	1 650
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-1269	-650	-1 000
RESULTAT		<u>11</u>	<u>0</u>	<u>650</u>

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)	Utfall 2014	Budget 2015	Budget 2016
NOT 1 HYRESINTÄKTER			
Bostäder	526	323	327
Lokaler	170 272	172 300	180 670
Garage och parkeringsplatser	<u>316</u>	<u>245</u>	<u>28</u>
	171 114	172 869	181 025
Hyresbortfall			
Rabatter	-12	0	0
Outhyrda lägenheter	-332	0	0
Outhyrda lokaler	-631	-64	-64
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-64</u>	<u>-84</u>	<u>0</u>
	-1 039	-148	-64
Summa hyresintäkter	<u>170 075</u>	<u>172 721</u>	<u>180 961</u>
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER			
Ersättningar från hyresgäster	20	0	0
Elavgifter hushållsström	1	0	0
Ersättning för juridiska åtgärder	6	0	0
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	<u>634</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	661	0	0
Summa intäkter	<u>170 736</u>	<u>172 721</u>	<u>180 961</u>
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER			
Planerat underhåll	14 851	10 107	12 421

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)	Utfall 2014	Budget 2015	Budget 2016
NOT 4 DRIFTKOSTNADER			
Uppvärmning			
Kostnader för uppvärmning	<u>17 784</u>	<u>20 371</u>	<u>20 984</u>
Fastighetsskötsel och reparationer			
Lönekostnader	7 006	7 601	7 462
Övriga personalkostnader	358	285	279
Reparationskostnader	11 761	7 000	8 950
Vatten- och brandskadekostnader	4 075	2 000	2 000
Övriga skötselkostnader	14 990	15 449	15 444
Uttagsskatt	232	157	238
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>170</u>	<u>174</u>	<u>316</u>
	38 592	32 666	34 689
Förbrukning			
Vatten	4 325	4 426	4 746
El, fastigheter	14 127	14 736	14 690
El, hushåll	41	15	30
Renhållning	<u>1 931</u>	<u>2 201</u>	<u>2 354</u>
	20 424	21 378	21 820
Riskkostnader			
Försäkringspremier	1 285	1 384	1 402
Avskrivna fordringar	5	0	0
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>6</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 296	1 384	1 402
Administration			
Lönekostnader	6 635	8 001	8 459
Övriga personalkostnader	295	238	238
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnader	225	229	219
Revisionskostnad	230	245	245
Marknadsföring	235	75	75
Konsultkostnader	560	293	293
Leasing kontorsmaskiner	14	43	43
Övriga kostnader	5 109	3 448	3 560
Avgår aktiverade kostnader	-1 855	-2 150	-2 150
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>256</u>	<u>259</u>	<u>111</u>
	11 704	10 681	11 093
Hyressättningsavgift	75	15	15
Summa driftkostnader	89 875	86 495	90 004

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)	Utfall 2014	Budget 2015	Budget 2016
NOT 5 FASTIGHETSSKATT			
Fastighetsskatt	478	480	466
NOT 6 AVSKRIVNING ENL PLAN			
Fastighetsavskrivningar			
Byggnader	40 679	45 169	47 950
Summa avskrivning enl plan	40 679	45 169	47 950
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER			
Förlust vid försäljning fastigheter	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	0	0	0
Effektivisering	0	0	0
Hysesåterbäring	0	3 500	3 500
Summa	0	3 500	3 500
NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER			
Vinst vid försäljning av fastigheter	0	0	0
Återvunna avskr fordringar	348	0	0
Div engångsintäkter	46	0	0
Summa	394	0	0
NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER			
Räntor på likvida medel	205	600	600
Räntor på kundfordringar	99	0	0
Övriga intäkter	0	0	0
Summa	304	600	600
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER			
Ränta fastighetslån	24 257	26 870	25 520
Ränta kommunala reverser	0	0	0
Övriga kostnader	14	50	50
Summa	24 271	26 920	25 570

Fastighetsinvesteringar 2016-2018

Förv	Objekt	Investering 2016	Investering 2017	Investering 2018	Kapital-kostnad 2016	Kapital-kostnad 2017	Kapital-kostnad 2018
BIN	Utemiljö förskolor/skolor	1 975 000	1 000 000	1 000 000	122 450	306 900	421 420
BIN	Ljudabsorbenter och akustik	975 000			60 450	120 900	116 220
BIN	Sammanställning av mindre ombyggnationer i skolor/förskolor (investeringar 50 tkr eller mindre)	865 000			53 630	107 260	103 108
BIN	Västra skolan. Ombyggnad av Björken 1 vån 2.	650 000			18 633	37 267	36 227
BIN	Ombyggnad av entréer på förskolor.	1 600 000	1 600 000		45 867	137 600	180 907
BIN	Örnen. Ombyggnad av personalrum	150 000			4 300	8 600	8 360
BIN	Björkviksskola. Ombyggnad av lokal för användning som fritids/lektioner	400 000			11 467	22 933	22 293
BIN	Regndroppen. Utomhusbelysning	150 000			6 800	13 600	13 120
BIN	Nyhemsskolan, fritidshem. Nytt entrétak och diskbank med VA.	200 000			5 733	11 467	11 147
BIN	Nyhemsskolan. Belysning skolgård, vid fotbollsplanen framför stora skolhuset.	150 000			4 300	8 600	8 360
BIN	Nyhemsskolan. Vagg för att skapa grupprum samt indragning av vatten.	200 000			5 733	11 467	11 147
BIN	Forssjö skola. Lusthus.	100 000			3 700	7 400	7 160
BIN	Södra skolan. Ombyggnad/renovering av no/tekniksal		300 000		0	8 600	17 200
BIN	Södra skolan. Ombyggnad av sal 35 till fungerande no-depå		300 000		0	8 600	17 200
BIN	Södra skolan. Ombyggnad/renovering av sal 2 och 3		200 000		0	5 733	11 467
BIN	Strandskolan. Vagg och dörr i aktivitetsrummet	100 000			2 867	5 733	5 573
BIN	Duveholmsskolan	600 000			16 877	33 755	32 826
BIN	Mysak. Utbyggnad av hall på Moses.	100 000			2 867	5 733	5 573
BIN	Uppdrag att minska investeringar	-4 215 000			-187 623		
BIN Totalt⁴		4 000 000	3 400 000	1 000 000	178 051	862 148	1 029 307
FAST	Rivning av Valla badhus					680 000	
FAST	Forssjö Idrottshall	1 100 000	1 100 000		31 533	94 600	124 373
FAST	Oförutsedda mindre investeringsbehov (verksamhetsanpassningar/ myndighetskrav)	1 500 000	1 500 000	1 500 000	168 000	504 000	825 600
FAST Totalt		2 600 000	2 600 000	1 500 000	199 533	1 278 600	949 973
KLF	Nämndhuset säkerhet	175 000			10 850	21 700	20 860
KLF Totalt		175 000	0	0	10 850	21 700	20 860
KTF	Lokstallet bygghyttan	800 000	200 000	200 000	49 600	111 600	132 560
KTF	Konstnärlig utsmyckning vid nybyggnation	685 900			42 526	85 052	81 759
KTF	Lokstallet. Musikrummen samt studion behöver akustikutredas samt ljudisoleras ytterligare.	150 000			4 300	8 600	8 360
KTF Totalt		1 635 900	200 000	200 000	96 426	205 252	222 679
STF	Åteviningsstationer på förskolor och skolor samt Lokstallet		1 400 000	2 000 000		86 800	297 600
STF	Duveholmshallen. A B C hallen. Nytt idrottshallsgolv	3 000 000			86 000	172 000	167 200
STF	Duveholmshallen. Ombyggnad omklädningsrum (damernas) i simhallen.	1 500 000			43 000	86 000	83 600
STF	Duveholmshallen. Ombyggnad entré		3 000 000			86 000	172 000
STF	Sportcentrum. Utemiljö och Parkeringsplatser		1 500 000			43 000	86 000
STF	Västra skolan. Ombyggnad av mottagningskök till produktionskök.		800 000			49 600	99 200
STF	Västra skolan. Utbyggnad av skolmatsalen med 60 platser.	2 000 000			57 333	114 667	111 467
STF	Furuliden. Ombyggnation av mottagningskök till produktionskök.		2 000 000			57 333	114 667
STF	Nävertorpsskolan. Utbyggnad av matsal med 60 platser och foaje till matsalen (Särskolan?)		2 000 000			57 333	114 667
STF	Berguven, Näverstugan, Forssjö och Skogsborg. Utrustning kök på nya förskolor/avd.	1 000 000			62 000	124 000	119 200

⁴ Den totala investeringsramen för bildningsnämnden förutsätter prioritering av ovanstående projekt.

Förv	Objekt	Investering 2016	Investering 2017	Investering 2018	Kapital-kostnad 2016	Kapital-kostnad 2017	Kapital-kostnad 2018
STF	Sandbäcksskolan. Utbyggnad av matsal med 80 platser.	2 500 000			71 667	143 333	139 333
STF	Skogsborgsskolan ny lastkaj		200 000			12 400	
STF	Matavfallskvarnar	0	500 000	500 000		22 667	68 000
STF Totalt		10 000 000	11 400 000	2 500 000	320 000	1 055 133	1 572 933
VIAN	Röda huset, Kungsgatan 19. Ombyggnation studielokaler.	600 000		0	17 200	34 400	33 440
VIAN	Röda huset, Kungsgatan 19. Tillgänglighetsanpassning för permobil. Utvändigt hiss.	0	1 500 000	0		36 750	73 500
VIAN	Lokalanpassning dörrar i Värmbol		100 000		0	6 200	
VIAN Totalt		600 000	1 600 000	0	17 200	77 350	106 940
VON	Vägskälet - nybyggnation		7 000 000	10 000 000		200 667	688 000
VON	Almgården, ombyggnad av 16 toaletter/badrum	1 625 000	3 250 000		46 583	186 333	276 900
VON	Kylanläggningar på samtliga äldreboenden		500 000	2 500 000		16 000	112 000
VON	Norrglantan, akustikplattor på samtliga avdelningar		200 000			9 067	18 133
VON	Norrglantan, utomhusbelysning.		100 000			4 533	9 067
VON	Strandgården, belysning till och på stora parkeringen.		100 000			4 533	9 067
VON	Vallgården och Pantern, nya omklädningsrum		900 000			25 800	51 600
VON	Igelkotten, öppna upp foajén		500 000			14 333	28 667
VON	Hemjälsten Yngaregården. Ny trapp	40 000			980	1 960	1 912
VON	Lövåsgården utemiljö		400 000			14 800	29 600
VON Totalt		1 665 000	12 950 000	12 500 000	47 563	478 027	1 224 945
Myndighetskrav							
BIF	Larm förskolor	2 200 000	2 200 000	2 200 000	81 400	244 200	401 720
STF	Fettavskiljare avlopp.	2 000 000	2 000 000	2 000 000	57 333	172 000	283 467
		4 200 000	4 200 000	4 200 000	138 733	416 200	685 187
Totalt		25 475 900	37 950 000	21 900 000	1 025 557	4 471 760	5 919 765

Energibesparande åtgärder

Förv	Objekt	Investering 2016	Investering 2016	Investering 2016	Kapital-kostnad 2016	Kapital-kostnad 2016	Kapital-kostnad 2016
FAST	Energibesparande åtgärder	3 000 000	3 000 000	3 000 000	96 000	288 000	474 240
					-100 000	-309 000	-524 270
	Summa resultat av energibesparingar	3 000 000	3 000 000	3 000 000	-4 000	-21 000	-50 030

Kommunens egna fastigheter

Förv	Objekt	Investering 2016	Investering 2017	Investering 2018	Kapital-kostnad 2016	Kapital-kostnad 2017	Kapital-kostnad 2018
FAST	Gamla Vattentornet, fönster- och takrenovering	1 700 000			48 733	97 467	94 747
FAST	Stora Djulö. Målning fasad och fönster.	200 000			12 400	24 800	23 840
FAST	Oförutsedda mindre investeringsbehov (verksamhetsanpassningar/ myndighetskrav)		150 000	150 000		16 800	50 400
Totalt		1 900 000	150 000	150 000	61 133	139 067	168 987

Fastighetsinvesteringar 2016

Förv	Objekt	KST	Investering		Avsk år	Ökad kapitalkostnad	
			2016	2017		2016	2017
BIN	Guldregnets förskola, KS 2015-04-29 §88 2 avd	5610	5 000 000		40	362 000	0
BIN	Guldregnets förskola, KS 2015-04-29 §88 tillagningskök 9 mån	5610	5 000 000		20	285 000	95 000
BIN	Forssjö förskola, KS 2015-04-29 §88, 2014-04-29 §62, 4 avd	5161	18 400 000		40	299 000	1 401 000
BIN	Näverstugan 3 avdelningar, 11 månader, KS 2014-04-29 § 62	5110	14 000 000		40	1 164 400	135 600
BIN	Ringduvan, Berguven 4 avdelningar, 3 månader KS 2014-11-26 §209	5304	18 400 000		40	411 800	1 288 200
BIN	Skogsborgsskolan 4 avdelningar, 3 mån, KS 2014-04-29 § 62	5303	18 400 000		40	411 800	1 288 200
BIN	Västra skolan renoverade lokaler Björken 2, KS 2015-05-27 §110				20	108 000	108 000
KFAB	Sandbäcksskolan byte gymnastiksalsgolv	5110	300 000		25	12 000	
KFAB	Furuliden byte tak	5402	1 700 000		50	34 000	
	Summa		81 200 000			3 088 000	4 316 000
	Budgetbeslut Katrineholms kommun		28 475 900			1 021 557	4 450 760
	Summa totalt		109 675 900	0	0	4 109 557	8 766 760



Sammanträdesdagar 2016 för KFAB:s styrelse och presidie

Tidpunkt	Typ av möte	Klockslag
2016-02-19	Presidie	10.00
2016-02-29	Styrelsemöte	09.00
2016-04-25	Årsstämma	18.00
2016-05-30	Presidie	10.00
2016-06-10	Styrelsemöte	09.00
2016-09-16	Presidie	10.00
2016-09-26	Styrelsemöte	09.00
2016-12-02	Presidie	10.00
2016-12-09	Styrelsemöte	09.00



Arbetsplan för KFAB:s styrelsesammanträden 2016

Februari	Bokslut 2015
Juni	Måldiskussion 2017 – 2019 Tertialrapport 1, (2016-01-01--- 2016-04-30)
September	Tertialrapport 2, (2016-01-01---2016-08-31) Underlag och förutsättningar för budget 2017 Målsättning och strategi inför hyresförhandling
December	Antagande av budget 2017 Fastställande av affärsplan för 2017 Fastställande av arbetsordning Arbetsplan för 2017

Arbetsordning för Katrineholms Fastighets AB

Fastställd av styrelsen vid sammanträde den 7/12 2015

Arbetsfördelning inom styrelsen

Styrelsen ska förutom ordförande ha en vice ordförande.

Ordföranden ansvarar för att sammanträde hålls i den omfattning som föreskrivs i arbetsordningen eller av styrelsen fastställd sammanträdesordning. Ordföranden, vice ordförande (presidiet) ansvarar tillsammans med VD för dagordningen på styrelsemöten.

Ordföranden och vice ordföranden ska upprätthålla en nära och fortlöpande kontakt med bolagets VD.

Styrelsen företräds av minst två personer med firmateckningsrätt. Vid förhandlingar med externa parter ska företaget företräddas av minst två personer med firmateckningsrätt eller av styrelsens ordförande och VD.

Styrelsen kan i övrigt ge fullmakt åt en eller flera ledamöter att vidta vissa åtgärder. Sådana uppdrag ska antecknas i styrelseprotokoll.

Arbetsfördelningen redovisas i övrigt i **bilaga 1**

Verkställande direktör

Styrelsen utser verkställande direktör.

VD ska fullgöra sina arbetsuppgifter enligt en av styrelsen särskilt fastställd instruktion, **bilaga 2**.

Styrelsesammanträden

Styrelsesammanträden ska äga rum vid minst fyra tillfällen per år och vara jämt fördelade över året. Styrelsemöte ska därtill hållas på begäran av ledamot eller VD. Sådan begäran ska framställas skriftligen per brev, telefax eller e-post till styrelsens ordförande.

Styrelsen ska fastställa schema över styrelsemötena för minst sex månader i taget. Dagordningen vid styrelsemöte ska innehålla de frågor som framgår av

bilaga 3. Härutöver ska de ytterligare frågor som aktualiseras behandlas på styrelsemötena.

VD ansvarar för att kallelse och dagordning samt erforderligt underlag sänds ut senast en vecka före styrelsemötet. Ordföranden kan undantagsvis kalla till möte med kortare varsel om omständigheterna så kräver.

Vid jäv avseende behandling av viss punkt på dagordningen ankommer det på ledamoten att omgående underrätta styrelsens ordförande.

Om närvarorätt för arbetstagarrepresentanter gäller bestämmelserna i lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

Styrelsens protokoll

VD ansvarar för att protokoll förs över beslut som fattas på styrelsemötena. Protokollet skall undertecknas av ordföranden och en utsedd ledamot, VD samt eventuell protokollförare som arbetar under VD:s ansvar.

Protokoll ska föras i nummerföljd per kalenderår. De ska förvaras på betryggande sätt tillsammans med relevant beslutsunderlag som ska redovisas som bilaga till paragrafen ifråga.

**Arbetsfördelning mellan styrelse,
VD och övriga särskilt inrättade organ inom
Katrineholms Fastighets AB
(Bilaga 1 till arbetsordning för KFAB)**

Allmänt

Styrelsen och VD har att följa bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen samt ägarens uttalade önskemål om verksamhetens inriktning angivna i ägardirektiv eller genom annan skriftlig framställning.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ska utöver vad som framgår av aktiebolagslagen och bolagsordningen handha och besluta i ärenden angående

- övergripande frågor om organisation och arbetsformer
- årlig budget och bokslut
- affärsplan och affärsidé
- frågor VD hänskjutit till styrelsen för beslut
- frågor av större strategisk eller ekonomisk betydelse

Verkställande direktören

VD äger rätt att inrätta de grupperingar han anser nödvändiga.

Instruktion för verkställande direktören i Katrineholms Fastighets AB

(Bilaga 2 till arbetsordning för KFAB)

1 Allmänna befogenheter

Verkställande direktören (VD) ska leda bolagets verksamhet och under styrelsens överinseende sörja för en tillfredsställande organisation av verksamheten. VD ska direkt eller indirekt utöva tillsyn över bolagets befattningshavare.

VD ska handha den löpande förvaltningen innefattande ekonomisk redovisning och drift och vidta de åtgärder som behövs så att beslutad affärsstrategi följs och att bolagets långsiktiga mål uppnås. VD företräder bolaget i projekterings- och byggverksamheten, ansvarar för bolagets informationsmaterial och övrig marknadsföring, ansvarar för hyresförhandlingarna samt övrig verksamhet som inryms i begreppet förvaltning.

VD äger företräda bolaget och teckna dess firma för angivna åtgärder i den mån inte annat följer av nedanstående.

2 Inskränkningar

a) Avtal i allmänhet

VD äger inte rätt att träffa avtal för bolagets räkning i fall där avtalets underliggande värde (i förekommande fall ackumulerat under avtalstiden) överstiger tjugofem (25) miljoner kronor eller när grundavtalets längd uppgår till mer än 36 månader. Avtal som överstiger femton (15) miljoner delges styrelsen i efterhand.

b) Investeringar

VD äger inte rätt att fatta beslut om eller genomföra investeringar som inte ryms inom av styrelsen fastställd budget, om inte driftskostnad för investeringen fastställts i beslut av beslutför instans i Katrineholms kommun. VD får inte självständigt fatta beslut om investeringar, som ensamt överstiger femton (15) miljoner kronor.

c) Fast egendom

VD får inte själv besluta om förvärv eller avyttra fast egendom.

d) Beslut om inköp

VD får inte själv besluta eller bemyndiga någon underordnad att besluta om inköp som inte ryms inom ramen för av styrelsen fastställd budget. VD är ansvarig för varje form av budgetöverskridande.

e) Anställningsavtal

VD ingår avtal om alla anställningar som lyder under VD. Nyanställning ska redovisas till styrelsen. Anställningar som är osedvanliga eller som annars har stor betydelse för företaget bör diskuteras med styrelsen innan avtal ingås.

f) Lån

VD äger rätt att uppta lån för bolagets räkning om lånet är sanktionerat av styrelsen genom särskilt beslut eller är fastställt i investeringsbudget enligt b) ovan.

VD äger även rätt att ingå avtal om avbetalning av skuld med enskild hyresgäst.

g) Pant och borgen

VD har inte rätt att pantsätta bolagets egendom, att för bolagets räkning ingå borgensförbindelse eller att ställa annan för bolaget jämförlig säkerhet. VD äger dock rätt att pantsätta av bolaget förvärvad fastighet om fastigheten vid köpetillfället redan är pantsatt.

h) Övriga beslut och åtgärder

VD har inte rätt att ingå avtal eller vidta åtgärder som med hänsyn till sitt innehåll eller sin långvarighet eller de värden som står på spel framstår som osedvanliga eller är av stor betydelse för bolaget eller är oförenliga med av styrelsen fattade strategiska beslut.

3 Beredning och rapportering

VD är skyldig att bereda och inför styrelsen föredra frågor som ligger utanför löpande förvaltningsåtgärder och som ska handläggas eller beslutas av styrelsen.

Frågor som är av principiell natur eller viktiga för bolagets verksamhet ska rapporteras till styrelsen.

4 Attesträtt

Det åligger VD att upprätta fullständiga attestinstruktioner avseende bolaget. I dessa instruktioner ska upptas vilka personer (personkategorier) som ska utföra underliggande kontroll, vem som har attesträtt och utanordningsrätt. Om det ges möjlighet att delegera attesträtten, ska detta särskilt anges och om möjligt till vilka personer.

VD eller andra anställda äger inte rätt att attestera egna fakturor, kostnader eller motsvarande. Anvisningar för attest av VD:s fakturor regleras särskilt i attestinstruktion för KFAB.

5 Firmateckningsrätt

Med tillägg av de bemyndigande som framgår av punkt 2 ovan äger i övrigt VD rätt att teckna bolagets firma rörande angelägenheter som faller inom den löpande förvaltningen.

6 Jäv

VD får inte handlägga fråga rörande avtal mellan honom/henne och bolaget. VD får inte heller handlägga fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, om han i frågan har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Han får inte heller handlägga fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, som han ensam eller tillsammans med annan får företräda.

7 Bokföring, redovisning och rapportering

VD svarar för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

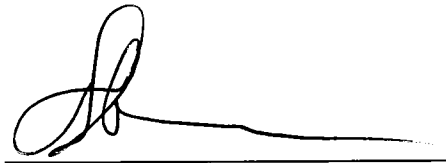
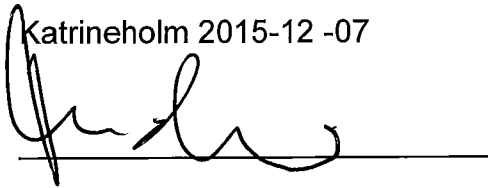
VD ska övervaka och tillse att det finns ett väl fungerande redovisnings- och rapporteringssystem i förhållande till styrelsen beträffande såväl bolagets som koncernens ekonomiska ställning och alla fortlöpande förändringar i denna.

VD är skyldig att följa de särskilda anvisningar som styrelsen utfärdat för VD:s ekonomiska rapportering till styrelsen.

8 Lojalitetsplikt

VD är skyldig att i sitt handlande för bolaget främja bolagets intressen. Han ska iaktta lojalitetsplikt som följer av anställningen, vilket bl. a medför att han har tystnadsplikt när det gäller angelägenheter och förhållanden som kan vara skadliga för bolaget att yppa samt att han har upplysningsplikt rörande angelägenheter och förhållanden som har betydelse för bolaget och som bolagets styrelse eller ordförande/vice ordförande bör känna till.

Katrineholm 2015-12 -07



Bilaga 3 till arbetsordning för Katrineholms Fastighets AB

Ärenden som skall förekomma vid styrelsens sammanträden:

Vid varje sammanträde:

- 1 Mötets öppnande
- 2 Fastställande av dagordningen
- 3 Val av protokolljusterare
- 4 Genomgång av protokoll från föregående styrelsesammanträde.
(Protokollet sänds till styrelseledamöterna omedelbart efter justering.)
- 5 Rapporter från verksamheten:
 - A. **Ekonomi:** Omläggning av lån, finansiella transaktioner, likviditet samt övriga frågor av vikt,
 - B. **Driften:** Driftrapporter energiförbrukning, uppföljning av driftresultat
 - C. **Marknad:** Hyressituation
 - D. **Projekt:** Aktuella byggnadsobjekt
- 6 VD rapporter
- 7 Ärenden som styrelsen eller VD initierat

Ärenden som skall förekomma vid speciella tider:

- 8 Vid sammanträde i februari månad:
Årsredovisning med tillhörande handlingar
- 9 Vid sammanträdet i juni månad:
Tertialrapport 1
- 10 Vid sammanträde i september månad:
Tertialrapport 2, baserad på budgetredovisning, resultat- och balansräkning
- 11 Budgetredovisning vid sammanträde under september och december samt däremellan vid behov.

Detta ger följande fasta sammanträdestider:

- 1 februari månad
- 2 juni månad
- 3 september månad
- 4 december månad

I övrigt då behov föreligger.

Bilaga 4 till arbetsordning för Katrineholms Fastighets AB

Ordinarie ledamöter: 2015- 2019

Fredrik Olovsson	Ordförande	S
Erik Liljencrantz	Vice ordförande	M
Michael Hagberg		S
Monica Johansson		S
Berit Örtell		S
Abdullahi Hassan		S
Bertil Carlsson		C
Erik Hernblom		----
Bengt Hult		Liberalerna
Gudrun Lindvall		MP
Mica Vemic		SD



Attestinstruktion för KFAB

Bakgrund och syfte

Föreliggande attestinstruktion har utarbetats för att reglera den interna kontrollverksamhet som ett aktiebolag är skyldigt att bygga in i sina interna rutiner vad beträffar handhavandet av bolagets tillgångar. Genom att fastställa ansvarsområden och besluta om attesträtt skapas instrument för delegering av ansvar och befogenheter.

Attest och utbetalningsattest/utanordning

Definition

Attest är den namnteckning eller signatur, på ett bokföringsdokument eller liknande, med vilken ansvarig person bekräftar att en utgift är sakligt motiverad och får belasta visst kostnadsställe, konto, ansvarsområde, projekt eller aktivitet som vederbörande ansvarar för. Utgiften kan härleda från inköp av vara, tjänst eller anläggningstillgång eller t ex krediteringar.

Om utgiften faller inom tilldelade ekonomiska beloppsgränser är attesten samtidigt utbetalningsattest.

Utbetalningsattest/utanordning är godkännande för betalning. Beloppsgränser se sid. 2.

Utbetalningsattest av skannade fakturor sker digitalt i Agresso ekonomisystem. En utgift kan godkännas och attesteras digitalt först efter att attestanten fått tillgång till systemet genom ett "logg in"-förfarande.

Vid manuell utbetalningsattest ska namnteckning användas.

Automatattest

Återkommande kostnader såsom telefon, el och vattenkostnader behandlas som Periodiska fakturor i ekonomisystemet. När en fakturas totala belopp inryms inom satta beloppsgränser går den automatiskt till betalning. Avviker beloppet från satta beloppsgränser går den till attestbehörig för kontroll.

Syfte

Attesten har följande syften:

- Ansvarig person ska avgöra om utgiften accepteras och sålunda får belasta det konto, ansvarsområde, kostnadsställe, projekt eller aktivitet som vederbörande har ansvar för.
- Den utgör ett viktigt led i det interna kontrollsystemet i och med att den upplyser utbetalningsberättigad person om att utgiftsunderlaget har godkänts av attestberättigad person
- Den är ett led i likviditetskontrollen

Attesträtt

Med attesträtt i denna instruktion avses utanordningsrätt. Verkställande direktören har generell attesträtt inom hela företaget.

Övriga medarbetare har s k delegerad attesträtt som avser vissa verksamhetsområden eller projekt.

Beloppsgränser

Beloppsgränser (exkl moms) vid attest är fastställda till nedanstående belopp. För bostäder gäller beloppen inkl. moms. Utbetalningsattest över angivna belopp görs av närmast överordnad chef.

Attestberättigad	Budgeterat	Ej budgeterat
VD	10 000 000	200 000
Fastighetschef	400 000	50 000
Områdeschefer	200 000	-
Ekonomichef	200 000	10 000
Marknadschef	200 000	10 000
Projektchef	200 000	10 000
Personalen inom fastighetsavdelningens driftservice-, bovårds- och hantverksgrupp.	10 000	

Ekonomichefen har utöver vad ovan anges, generell attesträtt vad gäller kostnader för räntor och amorteringar på upptagna lån.

Attestberättigad persons skyldigheter

Attestberättigad person ska se till

- a t t utgiften faller inom egna avdelningens verksamhetsfält eller projektet för vilket eget ansvar föreligger
- a t t verifikation eller annat underlag har genomgått mottagnings, pris- och sifferkontroll där så erfordras
- a t t konto, ansvarsområde, kostnadsställe, projekt och aktivitet som utgiften ska belasta är riktigt angivna
- a t t beloppet ligger inom budgetramen. För belopp som överstiger budgetramen är närmast överordnad chef ansvarig
- a t t innan attest av större belopp sker skall bolagets likvida situation kontrolleras

Attestberättigad person åligger

- a t t attestera verifikationen så snabbt som möjligt för att säkerställa betalning i rätt tid.

Ställföreträdare

Om attestberättigad person på grund av resa, sjukdom eller annan orsak är frånvarande under så lång tid att vederbörandes attest inte kan inväntas, ska attestersättare utses och bemyndigas av närmast överordnad chef.

Rätt att bevilja attesträtt

Attesträtt beslutas av styrelsen eller för belopp som ligger under VD:s nivå av denne.

Under VD:s semester eller annan längre frånvaro beslutar styrelsen om attesträtt för tillförordnad.

Begränsning

Attestberättigad får inte attestera utgifter som varit förknippade med egen person. I sådant fall krävs attest från närmast högre chef.

VD:s fakturor attesteras av ekonomichef. Utdrag på utgifter som härrör från VD:s inköp sammanställs för kontroll av ordförande eller vice ordförande 4 gånger per år.

Förteckning attestberättigade personer

Förkortningar:

VD	Verkställande direktör
F	Fastighetschef
E	Ekonomichef
M	Marknadschef
P	Projektchef
O	Områdeschef

Område	VD	F	E	M	P	O
Personal:						
Anställningsvtal ord personal	x	x	-	-	-	-
D:o tillfälligt- el säsonganst	x	x	x	x	x	x
Årlig lönejustering	x	-	-	-	-	-
Semesterplanering	x	x	x	x	x	x
Kollektivavtal:						
Principiella frågor	x	-	-	-	-	-
Löpande ärenden	x	x	x	x	x	
Ledigheter	x	x	x	x	x	x
Beordring av övertid	x	x	x	x	x	x
Godkänna tidrapporter	x	x	x	x	x	x
Godkänna lönelista	x	-	x	-	-	-

Maskiner och inventarier

Inköp av maskiner och inventarier enl investeringsplan och budget

Upp till 100 000 kr	x	x	x	x	x	-
Över 100 000 kr	x	-	-	-	-	-

Område	VD	F	E	M	P	O
--------	----	---	---	---	---	---

Uthyrning

Krediteringar av goodwillnatur	x	x	x	x	-	-
Prispolitik	x	-	-	-	-	-

Underteckna hyresavtal, säga upp hyresavtal mm framgår av sammanställning över fullmakter i företagshandboken.

Omkostnader reparationer och fastighetsskötsel

Inköp som utförs av bovärd/fastighetsreparatör/hantverkare skall i största möjlighet ske med rekvisition.

Övriga företagsgemensamma omkostnader

	VD	F	E	M	P	O
Omkostnader, tele, el m m	x	x	x	x	x	x
Lokalkostnader egna lokaler	x	-	-	-	-	-
Förbrukn.matr., frakter m m	x	x	x	x	x	x
Representation	x	x	x	x	-	-
Marknadsföringskostnader	x	-	-	x	-	-

Övrigt

Verifikationer/bokföringsorder	x	x	x	x	x	x
Låneavtal	x	-	x	-	-	-
Likvida medel	x	-	x	-	-	-

Beslut fastställt vid styrelsesammanträdet 2015-12-07



Bilj 46:1

HYRESLÄGET 1 DECEMBER 2015

Vakanta

OMRÅDE	1 RKS	1 RKV	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	TOT	BEST
2110 RENARNA			1					1	119
2310 KÄRNAN			1					1	109
2410 GRELEN			1					1	105
3410 LIDABACK. 1:23				1				1	8

Trend vakant och uppsagt

MÅNAD	VAK	1 M	2 M	3 M	TOT	BEST	%
JANUARI	1	0	2	4	7	1523	0,1%
FEBRUARI	2	2	1	8	13	1523	0,1%
MARS	1	1	3	11	16	1523	0,1%
APRIL	1	1	4	12	18	1523	0,1%
MAJ	1	2	1	5	9	1526	0,1%
JUNI	1	3	0	11	15	1526	0,1%
JULI	1	2	2	10	15	1526	0,1%
AUGUSTI	2	2	5	12	21	1526	0,1%
SEPTEMBER	2	5	4	7	18	1526	0,1%
OKTOBER	2	5	0	7	14	1526	0,1%
NOVEMBER	3	5	3	7	18	1526	0,2%
DECEMBER	4	4	4	13	25	1562	0,3%
DECEMBER 2014	2	1	2	7	12	1524	0,1%

