



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2016-12-09 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

Dufweholms Pensionat
09.00 – 11.30

Beslutande

Fredrik Olovsson, ordf.
Erik Liljencrantz
Michael Hagberg
Gudrun Lindvall
Bertil Carlsson
Bengt Hult
Berit Örtell
Mica Vemic

Övriga deltagande

Ingmar Eriksson, VD
Kjell Peterson, stab
Per-Åke Perman, ekonomi
Christer Drevin, projekt
Björn Johansson, marknad
Catharina Viking, Vision
Per Larsson, Ernst & Young AB

Sekreterare

Ingmar Eriksson

Kjell Peterson

Utses att justera

Fredrik Olovsson

Bengt Hult



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

2

§ 39 Mötets öppnande

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

§ 40 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt **bilaga § 40:1**, med ändringen att informationsärendet under VD-rapporter Abborren 6 flyttas till beslutsärende samt att tilläggsärendena finanspolicy resp. Klubbetorp 5:112, Sandviksvägen 7 i Björkvik tillfogas beslutsärenden. Vidare tillförs ärendet NKI (nöjd kundindex) NMI (nöjd medarbetarindex) till informationsärenden VD-rapporter.

§ 41 Upprop

Närvarokontroll genomförs av styrelseledamöterna.

§ 42 Val av protokollsjusterare

Bengt Hult väljs att justera dagens protokoll.

§ 43 Protokoll från föregående sammanträde

Protokoll från föregående sammanträde 2016-09-26 läggs till handlingarna.

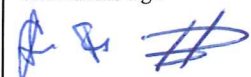
§ 44 Budget 2017

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar företagets förslag till budget för 2017. Budgetförslaget baseras på kalkylerade driftskostnads- och kapitalkostnadsökningar för budgetåret 2017. Budgetförslaget för division 100:s (bostäders) intäktssida är avhängigt den hyresuppgörelse som kan komma att träffas med Hyresgästföreningen om 2017 års utgående hyror. KFAB har hittills haft fyra förhandlingssammanträden med Hyresgästföreningen men någon slutlig förhandlingsöverenskommelse har ännu inte träffats.

Utmaningar för affärsområde bostäder Division: 100 för år 2017 är bl. a:

-  Genomföra och finansiera planerad nyproduktion av lägenheter
-  Bolagets fastigheters framtida investerings- och underhållsbehov är mycket stort. Flera fastigheter inom det s.k. miljonprogrammet är i behov av renovering.
-  Anskaffande av likvida medel.

Justerandes sign





SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

3

- ✚ Ökad soliditet - resultatnivå – avkastnings-/utdelningskrav.
- ✚ Socialt ansvar

Katrineholms Kommun har beslutat och fastställt en budgeterad kostnadsram för affärsområde Kommunfastigheter division 200 om totalt 198 758 000 kr som utgångspunkt för KFAB:s hyresbelastning av kommunen för år 2017. Utgångspunkt för hyresramen är självkostnadsprincipen. Ramen har ökat med 5 872 000 kr mellan år 2016 och 2017. Mellan åren 2013 till 2017 är ökningen 39 534 000 kr.

Budgeterade investeringar i Kommunfastigheterna Division 200 uppgår för åren 2017 - 2019 totalt till 875 165 000 kr eller per år, 2017: 58 215 000 kr, 2018: 444 750 000 kr, 2019: 372 200 000 kr.

Utmaningar för affärsområde Kommunfastigheter Division: 200 för år 2017 är bl. a:

- ✚ Stora investeringar planeras och har beslutats. Förutsättningarna att höja eller bibehålla soliditeten är små då bolaget står inför stora investeringar i fastigheterna samtidigt som förväntade framtida resultatnivåer är låga.
- ✚ Aktieägartillskott bör beslutas. Stora investeringsnivåer innebär en ökad extern upplåning och därmed en ökad ränterisk. Även den idag låga räntenivå kan i framtiden höjas kraftigt med stora ekonomiska följdverkningar.
- ✚ Katrineholms Kommuns ekonomi. Investeringarna innebär stora kostnadsökningar med drift och kapitalkostnadsökningar i KFAB. Detta är dock en mindre del av kommunens totala kostnader som uppstår när även kommunens verksamheters kostnader tas med i beräkningen.
- ✚ Att förbättra NKI-värdet vid ytterligare begränsat ekonomisk utrymme och därmed mindre möjligheter att bibehålla och utveckla fastigheterna.
- ✚ Bolagets fastigheters framtida underhållsbehov är mycket stort.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** godkänna och fastställa bolagets förslag till budget för 2017 i överensstämmelse med redovisade budgethandlingar.
- a t t** godkänna och fastställa KFAB:s förslag till investeringsbudget för 2017 enligt bilagda sammanställning.
- a t t** ekonomichef Per-Åke Perman med VD Ingmar Eriksson som ersättare, ges i uppdrag att tillsvidare för Katrineholms Fastighets AB:s räkning omsätta befintliga lån, samt uppta nya lån, dvs öka företagets skulder, inom den av Katrineholms Kommun vid varje tillfälle fastställda borgensramen.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

4

a t t delegera VD:s uppdrag gällande finansfrågor till ekonomichefen.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Ingmar Eriksson, Christer Drevin och Björn Johansson.

§ 45 Förslag till sammanträdesdagar 2017 för KFAB:s styrelse och presidium

Förslag på sammanträdesdagar för 2017 års styrelse- och presidiummöten redovisas för styrelsen.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t fastställa upprättat förslag till sammanträdesdagar för styrelsen och presidiet för 2017. **Bilaga § 45:1.**

§ 46 Förslag till arbetsplan för 2017

VD redovisar upprättat förslag till arbetsplan för KFAB:s styrelsesammanträden för 2017.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t fastställa upprättat förslag till arbetsplan för KFAB:s styrelsesammanträden för 2017. **Bilaga § 46:1.**

§ 47 Fastställande av arbetsordning för 2017

VD föreslår styrelsen besluta att godkänna företagets förslag till arbetsordning för verksamhetsåret 2017. Arbetsordningen är uppdaterad med avseende på instruktionen för verkställande direktören i Katrineholms Fastighets AB (Bilaga 2 till arbetsordning för KFAB **under 2 Inskränkningar/C) fast egendom**). Ny lydelse: VD har delegation att förvärva eller avyttra fast egendom upp till ett värde om maximalt en (1) miljon kronor per fastighetsaffär.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna och fastställa förelagd arbetsordning för KFAB, daterad 2016-12-09 att gälla tills vidare i företaget. **Bilaga § 47:1.**

§ 48 Abborren 6

VD informerar styrelsen om att ägaren Katrineholms Kommun framfört önskemål om att få förvärva del av fastigheten Abborren 6 innehållande nuvarande brandstationen men undantaget

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

5

Djulögatan 50 "Kulturskolan" och Malmgatan 20, "Hojbutiken" för bokfört värde från Katrineholms Fastighets AB.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** sälja del av fastigheten Abborren 6 (undantag: Djulögatan 50, Kulturskolan och Malmgatan 20, Hojbutiken) till Katrineholms Kommun för bokfört värde.
- a t t** Katrineholms kommun står för avstyckning från Abborren 6
- a t t** Katrineholms Kommun står för kostnader för anslutning av ny el, vatten och avlopp, fjärrvärme och datanät.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Erik Liljencrantz, Bengt Hult, Mica Vemic och Per Larsson.

§ 49 Finanspolicyn

VD och ekonomichefen informerar styrelsen om företagets motiv för och förslag till att göra en tillfällig förändring i företagets finanspolicy.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** godkänna en temporär förändring i företagets finanspolicy med avseende på den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen. Räntebindningstiden skall ej understiga 1 år och ej överstiga 10 år för åren 2017 – 2020.
(Ordinarie förhållande: den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen skall ej understiga 1 år och ej överstiga 7 år).
- a t t** enskild långivare bör ej representera mer än 50 % av den totala skuldportföljen. Undantaget Kommuninvest där max 95 % för åren 2017 – 2020 föreskrivs.
- a t t** KFAB för åren 2017 till 2020 medges undantag från KFAB:s nu gällande finanspolicy beträffande den genomsnittliga kapitalbindningstiden som ej bör understiga 2,0 år.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

6

§ 50 Klubbetorp 5:112

VD informerar styrelsen om bakgrunden till KFAB:s förslag att verkställa en yttre renovering av byggnaden på fastigheten Klubbetorp 5:112 (Sandviksvägen 7) i Björkvik. Byggnadens träfasad består av asfaltboard och börjar bli ordentligt sliten varför en ansiktslyftning av byggnadens yttre behöver vidtas både ur energisynpunkt och utseendemässigt. Planeringen är att renovera fasaden enligt samma princip som görs av byggnaden "Nybygget" vid Stora Djulö i Katrineholm i ett samordnat projekt med kommunens byggprogram inom gymnasieskolan. Investeringsutgiften för byggprojektet är beräknad till ca 1 mkr.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** underhålla byggnaden för att erbjuda hyresgäster ett bra boende
- a t t** avsätta 1 mkr för underhåll av fasader och fönster.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Michael Hagberg, Bengt Hult och Björn Johansson.

§ 51 VD-rapporter

A) Information från hyresförhandlingarna

VD informerar styrelsen om KFAB:s överläggningar och förhandlingar med Hyresgästföreningen om nya hyror från 2017.

Någon förhandlingsöverenskommelse har ännu inte träffats, utan förhandlingar pågår ännu. Enligt nuvarande förslag diskuteras en generell nivå samt med fyra till fem områden med extra höjningar utifrån bruksvärdesprincipen.

KFAB:s hyresförhandlingsyrkandet för 2017 uppgår från företagets sida till 2,16 %.

B) Nyproduktion, bostadslägenheter kv. Sandbäcken 3:1 del av, Stortorget

VD informerar styrelsen om aktuellt läge i planeringen av uppförande av byggnad med bostadslägenheter på Stortorget. Detaljplanearbete pågår hos kommunens Samhällsbyggnadsförvaltning och planen beräknas vara klar under kvartal 1 eller Kvartal 2, 2017.

Underlag för upphandling enligt tidigare beslut är klart. Enligt överenskommelse med kommunens Samhällsbyggnadsförvaltning så kommer de att rapportera till

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

7

KFAB när de tar upp detaljplanen i sin nämnd och i samband därmed kommer KFAB att gå ut och begära in anbud på byggupphandlingen.

C) Information om byggnationen i kv. Hästen 7

VD rapporterar om pågående byggnationen i kv. Hästen. Väggarna på plan 2 i nybyggnationen utmed Linnévägen gjuts nu under veckan. Rivning av gamla huset Eriksbergsvägen 4 har nu påbörjats med rivning inomhus (tar ca 2 veckor) efter ytterligare ca 2 veckor beräknas huset rivet och bortforslat.

D) Om- och tillbyggnad av lokaler i kv. Humlen 10

VD informerar styrelsen om KFAB:s ombyggnation av Katrineholms Kurirens f. d lokaler i kv. Humlen 10, Kungsgatan 1. Ombyggnationerna av kontorslokalerna för IAF (Inspektionen för arbetslöshetsförsäkringen) är nu klar och har slutbesiktigats. IAF flyttar in i de nya iordningställda lokalerna från 2016-12-15.

E) Ungdomslägenheter i kv. Pantern

VD rapporterar aktuell status beträffande eventuell byggnation av det planerade ungdomsboendet Kombo Mini i kv. Pantern. KFAB har ännu inte fått något skriftligt avtal från byggentreprenören Peab AB, men planeringen är att Peab skall kunna börja bygga från mars – april 2017. KFAB har fått tidsplanen på uppförandet av två huskroppar i kv. Pantern men inte fått priset ännu. Planeringen är att första huset skall stå färdigt i slutet av 2017 och andra huset klart 2019.

F) Nybyggnation av brandstation del av Gersnäs 3:8

VD informerar styrelsen om planeringen för uppförandet av en ny brandstation åt Västra Sörmlands Räddningstjänst. Projektet kommer att bedrivas som ett partnering samarbete mellan Katrineholm Fastighets AB och Tegelstaden Bygg AB. Parterna har tillsammans tagit fram projektörer för de olika områdena och gått igenom program att jobba gemensamt inom.

G) Ombyggnation i kv. Grenen 3 och 4

Arbeten pågår med att rusta upp miljonprogramsområdet kv. Grenen (Lövåsvägen, Vallavägen) i Katrineholm. Fönsterbyten har verkställts, renovering av balkonger pågår och skall vara färdigställt under kvartal 1, 2017. Stambyten och upprustning av kök kommer att påbörjas direkt efter årsskiftet. Tre nivåer på hyresförändring har förhandlats fram med Hyresgästföreningen beroende på omfattning av köksrenoveringen/renoveringarna.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

8

H) Strategisk mark

VD rapporterar från överläggningarna med intressenten som efterfrågat KFAB:s eventuella intresse om förvärv av central exploateringsmark. KFAB har erbjudit intressenten 1000 kr/kvm byggrätten för marken i fråga. Två huskroppar omfattande 3 våningar planeras kunna uppföras på markområdet. Erbjudandet ligger nu hos markägaren att ta ställning till.

I) Nöjd kundindex (NKI), Nöjd medarbetarindex (NMI)

VD presenterar den nyligen genomförda NKI-undersökningen i KFAB för styrelsen. Utfallet av undersökningen ser bra ut för KFAB:s verksamhetslokaler och betygen i branschjämförelse med andra mätta företag ligger över snittbetygen för dessa. KFAB har fått betyget 64 och detta ligger över medelbetygen för denna typ av lokalförsörjningsmonopol där medelbetygen ligger på mellan 50 till 67.

Beträffande nöjdukundindex bostäder är KFAB:s betyg 74, och är ett väldigt bra betyg och stark siffra. KFAB placerar sig som näst bäst i benchmarking mot 40 st. andra betygssatta allmännyttiga bostadsföretag där medelbetyget uppgår till 63,6.

Beträffande KFAB:s nöjd medarbetarindexundersökning (NMI) är totalbetyget 74 och är en stark siffra. Medelbetyget i alla branscher och alla typer av produkter ligger mellan betygen 62 till 71.

NMI förklaras av fem olika bakomliggande kvaliteter:

Bakomliggande värden för mätningen av medarbetarindexet är:

Arbetsgivarindex	76 (62)
Trivsel på jobbet	75 (61)
Arbetssituationen	77 (66)
Närmsta chef	83 (73)
Företagets, enhetens & egna mål	65 (59)

(Siffrorna inom parantes avser förra mätningen hösten 2014)!

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Erik Liljencrantz, Gudrun Lindvall, Bengt Hult, Bertil Carlsson, Michael Hagberg, Per Larsson, Christer Drevin och Catharina Viking.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

9

§ 52 Rapport från verksamheten

A) Marknad

- Marknadschef Björn Johansson presenterar hyresrapport per den 1 december 2016. Antalet tomma lägenheter uppgår f n till 3 st.
- Beträffande siffrorna för vakanta och uppsagda lägenheter så uppgår den till 21 st. för 1 december, jämfört med 25 st. ett år tidigare.
- Omflyttningsfrekvensen för året stannar på 14 %, vilket är oförändrat i förhållande till 2015.

- Omflyttningsfrekvens tidigare år:

2015	14 %
2014	18 %
2013	18 %
2012	18 %
2011	21 %

- Köläget till bostadslägenheter i december 2016:

- Bostäder 1900 st. i kö
- Nyproduktion 650 st. i kö

KFAB bygger etapp 2 i kv. Hästen om 106 nyproducerade lägenheter varav 54 lägenheter beräknas färdigställda till slutet av år 2017 och resterande färdigställda under 2018.

- Björn Johansson presenterar en ny hyresmodell för div 200, "kommunfastigheter"
 - Tidigare har en blandad miljö använts.
 - Nya modellen tas i bruk från 2017-01-01.
 - Skriftliga hyreskontrakt upprättas på varje byggnad.
 - Vilket resulterat i 98 st. nya hyreskontrakt.

B) Fastighet

VD informerar styrelsen om fastighetsavdelningens verksamhet.

- Uppdrag åt Katrineholms Kommun:
 - Vattentornet, fönster och fasadrenovering
 - Stora Djulö Herrgård, fönster och fasadrenovering

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

10

- Uppförande av nya anvisningsboendet om 19 lägenheter på Bievägen 57 – 59.
- Iordningställande av fastighetskort med dokumentering av fastighetsdata och bild för KFAB:s fastighetsanläggningar.
- Larmkostnader till Västra Sörmlands Räddningstjänst (VSR).

Totalt under 2016 har VSR fakturerat KFAB för totalt 50 st. onödiga larm till en kostnad av 312 500 kr (6.250:-/larm).

KFAB åter fakturerar i den utsträckning vi kan.
- Upphandlingar Telge Inköp
 - KFAB gör en egen upphandling på ramavtal, totalt 11 st. områden. Klart sedan tidigare är upphandling av Golv och Glas, Ute på förfrågan är nu:
 - Byggservice,
 - El,
 - Ventilation/Luft,
 - Lås/Larm/Passage,
 - VS/Rör,
 - Sanering/Isolering
 - Kyla
 - OVK-besiktningar
 - Styr och regler
 - Måleri
 - Byggplåt

- Kostnader för klotter och glaskross hittills under 2016

Klotter

2011	75.000:-
2012	191.000:-
2013	208.000:-
2014	180.000:-

Glaskross

2011	449.000:-
2012	431.000:-
2013	464.000:-
2014	350.000:-

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

11

2015	60.000:-	2015	695.000:-
2016	220.000:- (utfall 6/12)	2016	800.000:- (utfall 6/12)

- Vattenskadorna 2016

Division 100 Bostäder

2015 hade vi 16 st. skador till en kostnad av 2,0 Mkr

2016 har vi hittills 15 st. skador för ca 1,7 Mkr

Division 200 Kommunfastigheter

2015 hade vi 12 st. skador till en kostnad av 2,6 Mkr.

2016 har vi hittills 6 st. skador för ca 0,6 mkr.

- Avfall och gnagare
 - KFAB har haft stora problem i kv. Kärnan.
 - Problemen eskalerade under hösten, men är nu under kontroll.
 - Nya direktiv har kommit från Sörmland Vatten.
 - Informationsfolder kommer att upprättas och sändas ut till våra hyresgäster och verksamheter.

C) Ekonomi

❖ Mervärdesskatt

Per-Åke Perman informerar styrelsen om att Skatteverket ställt en fråga om momsdeklarationen för oktober månad 2016. Vid KFAB:s granskning har det visat sig att bolaget har yrkat avdrag för moms på felaktiga grunder.

Översyn av rutiner ska genomföras för att minimera framtida felaktigheter i momshanteringen. En åtgärdsplan skall återrapporteras till nästkommande styrelsemöte den 20 mars 2017.

- Perman redovisar vidare att KFAB f n har en likviditet om – 19,6 Mkr på företagets checkräkningskredit.
- Katrineholms Kommuns borgensåtagande gentemot KFAB uppgår till 1 400 Mkr.
- Styrelsen informeras om företagets skuldportfölj per 2016-11-30.
- Externa lån i företaget uppgår per 2016-11-30 till 1 045 315 kkr.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

12

- Den effektiva genomsnittsräntan, uppgick per 2016-11-30 till 2,55 %. Motsvarande ränta 2015-12-31 uppgick till 2,65 %.
- Den genomsnittliga räntebindningstiden 2016-11-30 uppgick till 4,78 år. Motsvarande siffra 2015-12-31 var 5,88 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 84 % av den totala lånestocken.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen skall inte understiga 1 år och inte överstiga 7 år. Den uppgår nu till 4,78 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden bör ej understiga 2,0 år. Den uppgår nu till 0,43 år.

D) Projekt

- Christer Drevin lämnar en översiktlig verksamhetsrapport om planerade byggprojekt.
- Katrineholms Kommun har uppdragit till KFAB att projektera, upphandla och bygga en ny högstadieskola i kv. Järven samt bygga en ny mellanstadieskola (F-6) skola på norr för en investeringssumma om högst 395,5 Mkr. Byggnationerna skall vara färdigställda till höstterminen 2020.
- Drevin redovisar en situationsplan med ett planerat verksamhets-/utredningsområde för uppförande av den nya högstadieskolan i kv. Järven. En trång sektion för området är hur parkeringsproblematiken skall kunna lösas tillfredsställande.
- En situationsplan redovisas för tilltänkt verksamhetsområde för den nya mellanstadieskolan för 630 elever på del av fastigheten Gersnäs 3:8, på norr efter Västangården (Bievägen 23).
- En kartbild visas vidare för en tilltänkt utbyggnad av nuvarande äldreboendet vid Strandgården med 96 lägenheter på fastigheten Plogen 5 (Halvergatan 1 - 3) i Nävertorp. Katrineholms Kommun har gett KFAB i uppdrag att projektera, upphandla och bygga ett nytt äldreboende till en investeringssumma om högst 255 Mkr. Ambitionen är att byggnationen skall vara färdigställd under år 2019.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-12-09

13

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Michael Hagberg, Gudrun Lindvall, Bengt Hult, Berit Örtell, Erik Liljencrantz, Mica Vemic, Bertil Karlsson, Ingmar Eriksson och Per Larsson.

§ 53 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 2016 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 riktigt God Jul och ett Gott Nytt år.

Mötet avslutas

Justerandes sign

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. J. H.', enclosed in a rectangular box.

Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Fredagen den 9 december kl. 09.00

1 Formalia

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

2-3 Ärenden enligt årsprogram/beslutsärenden

- .1 Budget 2017
- .2 Förslag till sammanträdesdagar 2017 för KFAB:s styrelse och presidium
- .3 Förslag till arbetsplan för 2017
- .4 Fastställande av arbetsordning för 2017

4 Informationsärenden

1 VD-rapporter

- .1 Information från hyresförhandlingarna
- .2 Abborren 6
- .2 Nyproduktion, bostadslägenheter kv. Sandbäcken 3:1 del av, Stortorget
- .4 Information om byggnationen i kv. Hästen 7
- .5 Om- och tillbyggnad av lokaler i Humlen 10
- .6 Ungdomslägenheter i kv. Pantern
- .7 Nybyggnation av Brandstation del av Gersnäs 3:8
- .8 Ombyggnation i kv. Grenen 3 och 4
- .9 Återrapportering strategisk mark

4 2 Rapporter från verksamheten

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

5 Övriga frågor



Bi/s 45:1

Sammanträdesdagar 2017 för KFAB:s styrelse och presidie

Tidpunkt	Typ av möte	Klockslag
2017-03-10	Presidie	10.00
2017-03-20	Styrelsemöte	09.00
2017-04-25	Årsstämma	18.00
2017-06-02	Presidie	10.00
2017-06-16	Styrelsemöte	09.00
2017-09-25	Presidie	10.00
2017-10-02	Styrelsemöte	09.00
2017-12-01	Presidie	10.00
2017-12-11	Styrelsemöte	09.00



Arbetsplan för KFAB:s styrelsesammanträden 2017

Mars	Bokslut 2016
Juni	Måldiskussion 2018 – 2020 Tertialrapport 1, (2017-01-01--- 2017-04-30)
Oktober	Tertialrapport 2, (2017-01-01---2017-08-31) Underlag och förutsättningar för budget 2018 Målsättning och strategi inför hyresförhandling
December	Antagande av budget 2018 Fastställande av arbetsordning Arbetsplan för 2018

Bilaga 36.1
47:1

Arbetsordning för Katrineholms Fastighets AB

Fastställd av styrelsen vid sammanträde den 9/12 2016

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 beslutsför instans i Katrineholms kommun.

VD får inte självständigt fatta beslut om investeringar, som ensamt överstiger femton (15) miljoner kronor.

c) Fast egendom

VD har delegation att förvärva eller avyttra fast egendom upp till ett värde om maximalt en (1) miljon kronor per fastighetsaffär.

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 förvärvat 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.

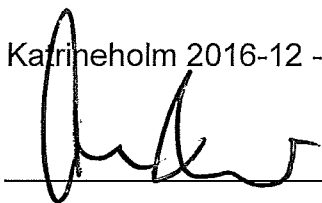
VD ska övervaka och tillse att det finns ett väl fungerande redovisnings- och rapporteringssystem i förhållande till styrelsen beträffande såväl bolagets som koncernens ekonomiska ställning och alla fortlöpande förändringar i denna.

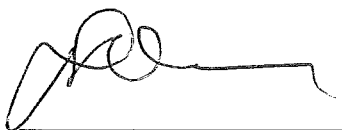
VD är skyldig att följa de särskilda anvisningar som styrelsen utfärdat för VD:s ekonomiska rapportering till styrelsen.

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 2016-12 -09





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 mars 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
Bo Johansson		M
Bengt Hult		Liberalerna
Gudrun Lindvall		MP
Mica Vemic		SD



RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2015	Budget 2016	Budget 2017
RÖRELSENS INTÄKTER	Not			
Hyresintäkter	1	171 284	180 961	188 120
Övriga intäkter	2	<u>1 229</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettoomsättning		172 513	180 961	188 120
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-12 855	-12 421	-14 530
Driftkostnader	4	-90 452	-90 004	-92 419
Fastighetsskatt	5	-409	-466	-466
Avskrivningar	6	<u>-43 381</u>	<u>-47 950</u>	<u>-51 454</u>
Summa fastighetskostnader		-147 097	-150 841	-158 870
Bruttoresultat		25 416	30 120	29 250
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	0	-3 500	-3 500
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	11	0	0
Rörelseresultat		25 427	26 620	25 750
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatpo	9	420	600	600
Räntebidrag		0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-23 885</u>	<u>-25 570</u>	<u>-24 700</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-23 465	-24 970	-24 100
Resultat efter finansiella poster		1 962	1 650	1 650
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-1124	-1 000	-1 000
RESULTAT		838	650	650

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)**Utfall
2015****Budget
2016****Budget
2017****NOT 1 HYRESINTÄKTER**

Bostäder	215	327	330
Lokaler	171 492	180 670	187 821
Garage och parkeringsplatser	<u>77</u>	<u>28</u>	<u>23</u>
	171 784	181 025	188 174

Hyresbortfall

Rabatter	0	0	0
Outhyrda lägenheter	-7	0	0
Outhyrda lokaler	-486	-64	-51
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-7</u>	<u>0</u>	<u>-3</u>
	-500	-64	-54

Summa hyresintäkter**171 284****180 961****188 120****NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER**

Ersättningar från hyresgäster	0	0	0
Elavgifter hushållsström	3	0	0
Ersättning för juridiska åtgärder	1	0	0
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	<u>1 225</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	1 229	0	0

Summa intäkter**172 513****180 961****188 120****NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER**

Planerat underhåll	12 855	12 421	14 530
--------------------	--------	--------	--------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)**Utfall
2015****Budget
2016****Budget
2017****NOT 4 DRIFTKOSTNADER****Uppvärmning**

Kostnader för uppvärmning	<u>18 624</u>	<u>20 984</u>	<u>22 423</u>
---------------------------	---------------	---------------	---------------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	6 628	7 462	7 667
Övriga personalkostnader	380	279	276
Reparationskostnader	12 690	8 950	9 060
Vatten- och brandskadekostnader	2 585	2 000	2 000
Övriga skötselkostnader	15 151	15 444	15 129
Uttagsskatt	181	238	243
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>89</u>	<u>316</u>	<u>121</u>
	37 704	34 689	34 496

Förbrukning

Vatten	4 756	4 746	4 855
El, fastigheter	13 073	14 690	14 843
El, hushåll	15	30	30
Renhållning	<u>2 225</u>	<u>2 354</u>	<u>2 373</u>
	20 069	21 820	22 101

Riskkostnader

Försäkringspremier	1 247	1 402	1 405
Avskrivna fordringar	9	0	0
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 259	1 402	1 405

Administration

Lönekostnader	6 463	8 459	9 319
Övriga personalkostnader	705	238	238
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnader	292	219	224
Revisionskostnad	231	245	246
Marknadsföring	639	75	75
Konsultkostnader	437	293	294
Leasing kontorsmaskiner	23	44	43
Övriga kostnader	6 188	3 560	3 562
Avgår aktiverade kostnader	-2 350	-2 150	-2 150
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>166</u>	<u>111</u>	<u>131</u>
	12 794	11 094	11 980

Hyressättningsavgift

2	15	15
---	----	----

Summa driftkostnader

90 452	90 004	92 419
---------------	---------------	---------------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)**Utfall
2015****Budget
2016****Budget
2017****NOT 5 FASTIGHETSSKATT**

Fastighetsskatt

409

466

466

NOT 6 AVSKRIVNING ENL PLAN**Fastighetsavskrivningar**

Byggnader

40 581

47 950

51 454

Utrangering

0

0

Nedskrivningar

2 800

0

0

Summa avskrivning enl plan

43 381

47 950

51 454

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid försäljning fastigheter

0

0

0

Kostnader av engångskaraktär

0

0

0

Effektivisering

0

0

0

Hyresåterbäring

0

3 500

3 500

Summa

0

3 500

3 500

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Vinst vid försäljning av fastigheter

11

0

0

Återvunna avskr fordringar

0

0

0

Div engångsintäkter

0

0

0

Summa

11

0

0

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel

414

600

600

Räntor på kundfordringar

6

0

0

Övriga intäkter

0

0

0

Summa

420

600

600

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån

23 865

25 520

24 700

Ränta kommunala reverser

0

0

0

Övriga kostnader

20

50

0

Summa

23 885

25 570

24 700