



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2016-09-26 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

Katrineholmssalen Safirenhuset
09.00 – 10.05

Beslutande

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

Övriga deltagande

Ingmar Eriksson, VD
Kjell Peterson, stab
Per-Åke Perman, ekonomi

Sekreterare

Ingmar Eriksson

Kjell Peterson

Utses att justera

Fredrik Olovsson

Mica Vemic



(

(

(

(



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-09-26

2

§ 28 Mötets öppnande

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

§ 29 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt bilaga, § 29:1.

§ 30 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomförs av styrelseledamöterna.

§ 31 Val av protokollsjusterare

Mica Vemic väljs att justera dagens protokoll.

§ 32 Protokoll från föregående sammanträde

Protokoll från föregående styrelsesammanträde 2016-06-10, läggs till handlingarna.

§ 33 Tertialrapport 2 (2016-01-01 – 2016-08-31)

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar och kommenterar upprättad tertialrapport per den 31/8. Rörelsens nettoomsättning har under perioden uppgått till 193,4 mkr. Periodens resultat är positivt om ca 23,6 mkr före skatt. Den huvudsakliga orsaken till periodens positiva resultat är att planerat underhåll inte har kostnadsförts i den utsträckning som planerats för perioden. Planerat underhåll genomförs företrädesvis och i stor omfattning under sommarperioden och hösten. Vidare är kapitalkostnaderna (räntor och avskrivningar) lägre än planerat samt lägre driftskostnader med avseende på förbruknings- och uppvärmningskostnader.

Prognosen för bolagets ekonomiska resultat på helårsbasis är positivt om ca 8,3 mk före skatt.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna upprättad tertialrapport 2 för tiden 2016-01-01 – 2016-08-31.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Erik Liljencrantz och Mikael Hagberg.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-09-26

3

§ 34 Förvärv av Forssjökvarn 1:104 (Forssjö idrottshall)

VD informerar styrelsen om bakgrunden till KFAB:s förvärv av fastigheten Forssjökvarn 1:104 från Katrineholms Kommun och som kommunen tidigare förvärvat från Eriksbergs Gymnastik och Idrottsförening. Fastighetens byggnader inrymmer idrottshall med omklädningsrum och duschar, tvättstuga, garage, lokal samt föreningens klubblokal.

Avsikten med förvärvet är att tillgodose ett långsiktigt underhåll av fastigheten så att Forssjö skolas krav på tillgång till en ändamålsenlig gymnastik- och idrottshall kan uppfyllas. Syftet är vidare att avlasta föreningen Eriksbergs Gymnastik och Idrottsförening från ansvaret för underhållet så att föreningen fortsättningsvis kan lägga all kraft på sitt ideella och viktiga arbete med barn-, ungdoms- och vuxenidrott.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** godkänna KFAB:s förvärv av fastigheten Forssjökvarn 1:104 från Katrineholms Kommun enligt villkoren i upprättat köpebrev dagtecknat 2016-04-25 mellan Katrineholms Kommun och KFAB.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson och Mica Vemic.

§ 35 Försäljning del av Resedan 4, Kungsgatan 2A, Konferenslokal

VD informerar styrelsen om Katrineholms Kommuns önskemål och uppdrag till KFAB att avyttra den f. d Truckverkstan, "Konferanslokal", del av fastigheten i kv. Resedan 4. Styrelsen delgavs information vid styrelsemötet 2016-03-14 beträffande kommunens uppdrag om avyttring av konferenslokalen och att del av fastigheten Resedan 4 lämnats ut till mäklare för försäljning. Två intressenter har visat intresse för köp av objektet. Efter budgivning och utvärdering har fastigheten försålts till assistansföretaget Alminia AB i Sundbyberg.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** godkänna KFAB:s försäljning av del av fastigheten Resedan 4, Kungsgatan 2A, Katrineholm "Konferensbyggnaden" till företaget Alminia AB, Järnvägsgatan 26 A, 172 35 Sundbyberg enligt villkoren i upprättat köpekontrakt 2016-07-29.
- a t t** tillmötesgå KFAB:s ägare och tillika kostnadsbärare Katrineholms Kommuns uppdrag att avyttra konferensbyggnaden Kungsgatan 2A.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Mica Vemic, Bengt Hult och Michael Hagberg. Mica Vemic noterar att styrelsen med anledning av utformningen av avtalet saknar egentligen möjligheten att säga nej till försäljningen.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-09-26

4

§ 36 Strategisk central mark

VD informerar styrelsen om att KFAB erhållit förfrågan om intresse finns för att köpa mark centralt i Katrineholm för exploatering. Beroende på vad KFAB kan tänkas bygga så kan justeringar/ändringar behöva göras i nu gällande detaljplan för markområdet. VD ger ett exempel på en nyligen genomförd fastighetsaffär i Katrineholms Centralort och hänvisar till att priset åsatts för fastighetens gällande byggnadsrätt.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t Styrelseordförande och VD ges delegation och i uppdrag att för bolagets räkning uppta förhandlingar med fastighetsägaren om KFAB:s eventuella förvärv av mark för ett pris under 2000 kronor/kvm för byggrätten.

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

§ 37 VD-rapporter

A) Försäljning av fastigheterna Häringe 1:17 och Häringe 1:77 i Valla

VD informerar styrelsen om att KFAB har träffat avtal med en köpare av fastigheterna Häringe 1:17 resp. Häringe 1:77 i Valla i överensstämmelse med VD:s föredragning vid förra styrelsemötet 2016-06-10 om en eventuell möjlig försäljning av fastigheterna i fråga.

B) Nyproduktion bostadslägenheter i kv. Hästen 7

VD rapporterar om aktuellt läge om byggnationen i kv. Hästen 7. Pålningsarbeten av Etapp 2 har genomförts och ca 400 betongpålar har tryckts ned i marken. En byggkran om 60 meters höjd är på plats Gjutning av grundplattan har påbörjats. Rivning av bostadshuset utmed Eriksbergsvägen beräknas påbörjas oktober/november och vara slutförd till kvartal 1, 2017.

Under våren 2017 kommer pålningsarbetena att fortsätta för Etapp 3.

C) Om- och tillbyggnad av kv. Humlen10, Kungsgatan 1

VD informerar styrelsen om KFAB:s ombyggnationer av kv. Humlen 10 för tillskapande av nya lokaler för IAF (Inspektionen för arbetslöshetsförsäkringen).

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-09-26

5

IAF kommer att förhyra lokaler efter Katrineholms Kuriren samt ett ytterligare våningsplan om ca 300 kvm totalt ca 1400 kvm under en första avtalsperiod om 6 år.

Tegelstaden Bygg AB är byggentreprenör och ombyggnationerna skall vara färdigställda till 2016-12-01. IAF beräknas flytta in till 2016-12-15.

Byggentreprenaden löper på enligt fastställd plan och eventuellt kan byte av takbeläggningen på lågdelen bli aktuell.

D) Ungdomslägenheter i kv. Pantern

VD informerar styrelsen om aktuellt läge för det planerade ungdomsboendet Kombo Mini i Kv. Pantern. KFAB har jobbat med byggentreprenören Peab Bostads AB sedan i november 2015. En upphandling av markentreprenad för byggprojektet har verkställts.

En ny detaljplan för området omfattande 2 huskroppar har tagits fram och är ute på samråd. Förhoppningsvis kan planen fastställas och antas under 4:e kvartalet 2016 och vinna laga kraft från januari 2017.

KFAB väntar nu på slutlig accept från byggföretaget PEAB huruvida de kan ta sig an byggentreprenaden eller ej alternativt gå vidare med utsedd entreprenör 2 för Sabos Kombo Mini projekt. Ett ytterligare alternativ är att göra en ny byggupphandling och gå ifrån SABO- konceptet Kombo Mini och gå ut på öppna marknaden för att komma framåt i processen.

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

VD rapporterar aktuell status beträffande eventuell byggnation på Stortorget. Lägenheternas rumsbeskrivningar är klara och ritningarna består enligt arkitekttävlingen.

Utförda markprover beräknas analyserade och klara i slutet av september. Byggentreprenaden kommer därefter att lämnas ut för anbudsräkning och anbud beräknas inkomma i mitten av november.

F) Köp av del av fastigheterna Gersnäs 3:8 resp. Lasstorp 4:2 för uppförande av ny brandstation. Startbesked

VD informerar styrelsen om planeringsarbetet för att bygga en ny brandstation åt Västra Sörmlands Räddningstjänst. Katrineholm och Vingåkers Kommuner har beslutat att en ny brandstation får uppföras i Katrineholm för en maximal investeringsutgift om 60 Mkr.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2016-09-26

6

KFAB har för ändamålet förvärvat ca 1,1 ha mark för 310.000 kr från Katrineholms Kommun i anslutning till Västra Sörmlands nuvarande anläggning mitt emot Vika Deponi utmed riksväg 56 mot Bie.

På KFAB:s extra bolagsstämma 2016-08-31 beslutades att styrelsen och VD gavs i uppdrag att upphandla och bygga en ny brandstation inklusive mark och vägarbeten för en kostnad om totalt högst 60 Mkr.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** uppdra till VD att teckna samverkansavtal med utsedd entreprenör för fortsatt projektering av brandstationsbygget (enligt gällande VD instruktion.)
- a t t** när projekteringsunderlaget är klart återkomma till styrelsen för beslut om eventuell byggstart.
- a t t** i övrigt godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Bengt Hult, Berit Örtell och Mica Vemic.

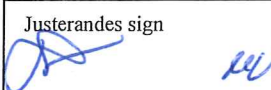
§ 38 Underlag till Katrineholms budget 2017 avseende lokalkostnader i div. 200

Per-Åke Perman informerar styrelsen om det budgetunderlag som KFAB utarbetat för 2017, avseende verksamhetslokalerna i div. 200.

Budgeterade kostnadsökningar beror bl a på ökade kapital- och räntekostnader efter genomförda investeringar (ny- till- och ombyggnationer) i fastighetsbeståndet. Ökade driftskostnader såsom vatten och brandskadekostnader, kostnadsökningar för uppvärmning, personalkostnader, administration, förslag på ökat planerat underhåll i fastigheterna.

Perman upplyser om att samsyn föreligger om budgetramen för 2017 mellan kommunen och KFAB och att budgetunderlagen överlämnas till Katrineholms Kommun sista dagarna i september.

Mötet avslutas

Justerandes sign




2016-09-19

Fredrik Olovsson
Erik Liljencrantz
Michael Hagberg
Bengt Hult
Monica Johansson
Abdullahi Hassan
Gudrun Lindvall
Berit Örtell
Bo Johansson
Bertil Karlsson
Mica Vemic

Kallelse

KFABs styrelse kallas till styrelsesammanträde

Måndagen den 26 september kl. 09.00

Plats: Katrineholmssalen Safirenhuset

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Fredrik Olovsson

/Ingmar Eriksson



Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Måndagen den 26 september 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 Tertialrapport 2 (2016-01-01 - 2016-08-31)
- .2 Förvärv av Forssjökvärn 1:104 (Forssjö idrottshall)
- .3 Försäljning av tomterna Häringe 1:17 och Häringe 1:77 i Valla
- .4 Köp av del av fastigheterna Gersnäs 3:8 resp. Lasstorp 4:2 för uppförande av ny Brandstation. Startbesked
- .5 Försäljning del av Resedan 4, Kungsgatan 2A, Konferenslokal
- .6 Strategisk central mark

4 Informationsärenden

1 VD-rapporter

- .1 Nyproduktion bostadslägenheter kv. Hästen 7
- .2 Nyproduktion, bostadslägenheter kv. Sandbäcken 3:1 del av, Stortorget
- .3 Om- och tillbyggnad av kv. Humlen 10
- .4 Ungdomslägenheter i kv. Pantern

5 Övriga frågor

- .1 Underlag till Katrineholms budget 2017 avseende lokalkostnader i div. 200

Delårsrapport

2016-01-01 – 2016-08-31



VD har ordet.

Under de senaste åren har KFAB jobbat och förberett för att producera nya lägenheter.

Under 2015 planerades för ett nytt ungdomsboende vid kv. Pantern, ett varierat boende i kv. Barberaren, ny detaljplan för kv. Vitsippan samt för ytterligare nybyggnation i kv. Hästen - vårt flaggskepp. Av olika anledningar försenas eller försvinner möjligheterna att genomföra nybyggnationerna. Vid Kv. Barberaren sålde kommunen aktuell mark till annan intressent. Vid kv. Pantern där vi planerar för ett ungdomsboende har vi svårt att komma fram i diskussionerna med entreprenören PEAB. Ett arbete med en ny detaljplan för kv. Pantern för att kunna bygga två hus i var ände av kvarteret har startats. Detta för att skapa en lugn och fin miljö i innergården. När planen nu snart är färdig och om vi inte får något svar från PEAB kommer vi gå vidare med förfrågan till JSB som är entreprenör nr 2 i SABO:s upphandling för SABO kombohus Mini.

Detaljplanen för kv. Vitsippan kommer att överlämnas till kommunen för beslut under hösten 2016. Vi planerar för en byggstart inom fem år. Huset på torget är färdig för att lämna ut för räkning med eventuell byggstart under kv. 1 våren 2017.

Detaljplanen för Torget är färdig kv. 4 2016.

Projektet Hästen fortsätter nu närmast i tiden. Byggstart i september. Garagen och murarna är rivna och en upphandling av rivning av det gamla huset kommer att ske i september så att en rivning kan vara klar till årsskiftet. Vid kv. Hästen pågår produktionen av etapp 2 samt nybyggnationen av ett nytt garage i två våningar. KFAB kommer att få sitt första sedumtak vilket är miljövänligt och trevligt. Nyproduktionen av ett nytt kommunalt gruppboende samt ca 60 lägenheter allt från 2:or till 4:or sker under 2017. Projektet avslutas med etapp 3 med ytterligare ca 40 lägenheter beräknas vara klara för inflyttning under senare delen av 2018. Totalt nyproducerar vi ca 140 lägenheter i kv. Hästen.

Anbudsförfrågan om att bygga ny brandstation är ute för räkning. I syfte att optimera utfallet inom en given ekonomisk ram kommer vi att ingå partneringsavtal med ett byggbolag. Vi ska tillsammans med byggaren hitta bra lösningar för hela projektets bästa.

Byggnationer av 15 nya förskoleavdelningar pågår mellan 2015 till 2017. Inom kommunen utreds och planeras för ett antal stora projekt, såsom nya skolor och äldreboenden.

Nu efter sommaren börjar äntligen renovering av vårt bostadskvarter vid kv. Grenen. Balkongrenoveringen har börjat och snart kommer samtliga hyresgäster att få nya fönster. Därefter kommer renovering av badrum och kök att vidtas. Ett stort lyft för de boende.

Katrineholm 2016-09-08

Ingmar Eriksson

Ingmar Eriksson, vd



Vårt första hyreshus i kv. Hästen, Vasavägen 21

FOTO: KFAB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH ÄGARDIREKTIV

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB (KFAB), organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge delårsrapport för tiden 2016-01-01 till 2016-08-31. Företagets uppgift är att bygga och förvalta bostäder och lokaler enligt ägarens direktiv.

KFAB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Katrineholms kommun. KFAB är moderbolag till Katrineholms Industrihus AB (KIAB).

Hyresrätter

Bolaget skall i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten med hyresrättsfastigheter utifrån affärsmässiga principer.

Bolaget skall erbjuda ett boende av god normal standard i Katrineholms kommun. Vidare skall bolaget eftersträva ett boendeanternativ för olika skeden i livet samt verka för att utveckla boendeflyttandet över bostäder och boendemiljö.

Bolaget skall även ta ansvar för att bereda utsatta och svaga grupper bostäder. För detta skall bolaget erhålla ersättning av kommunen. Ersättningen ska fastställas genom avtal.

Det långsiktiga direktavkastningskravet på verksamhetens fastighetskapital skall vara 6,5 %, utifrån en normaliserad underhållsnivå på 110 kr/m² samt att verksamhetens soliditet skall långsiktigt vara 20 %. Utdelning till Katrineholms kommun regleras årligen.

Lokaler för kommunal verksamhet

Bolaget skall till lägsta möjliga totalkostnad tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet. Syftet med att tillhandahålla lokaler i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. Bolaget skall därför avväga om bolagets nyttoeffekter överstiger nackdelar för den kommunala organisationen i sin helhet.

Kommunen och bolaget skall i samråd söka lösningar som tillgodoser både bolagets och kommunens intressen.

VÅR AFFÄRSIDÉ

KFAB erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm.

VÅR VISION

KFAB är en del av Katrineholms kommun där visionen: Läge för Liv och Lust, genomsyrar vårt uppdrag. Vi skall överträffa kundens förväntningar.

PERSPEKTIV OCH STRATEGISKA MÅL

Kund

- Nöjdare hyresgäster
- Attraktiv leverantör av bostäder och lokaler
- Bibehållen uthyrningsgrad
- Minskad omflyttning

Medarbetare

- Motiverade och engagerade medarbetare med rätt kompetens
- Friska medarbetare
- Attraktiv arbetsplats för alla

Ekonomi

- Ett stabilt och affärsmässigt företag
- Ökad soliditet
- Ökat underhåll på våra fastigheter
- Uppfylla uppdragen enligt ägardirektiv

Utveckling

- Väl utvecklade och dokumenterade processer
- Väl utvecklade affärssystem
- Alla känner delaktighet och engagemang i utvecklingen av processer
- Nyproduktion i centrum

Samhälle

- Bidra till en bättre yttre miljö
- Uppfylla uppdragen enligt ägardirektiv
- Minska miljöpåverkan
- Uppfylla de myndighetskrav som ställs

STYRELSE

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm.

Från 2015-05-28 består styrelsen av följande styrelseledamöter:

2016-01-01 – 2016-08-31

Ordinarie ledamöter

Fredrik Olovsson ordf (s)
Erik Liljencrantz v ordf (m)
Monica Johansson (s)
Michael Hagberg (s)
Berit Örtell (s)
Abdullahi Hassan (s)
Gudrun Lindvall (mp)
Bertil Carlsson (c)
Bengt Hult (fp)
Mica Vemic (sd)

Erik Härnblom (m) fram till 2016-05-25

Bo Johansson (m) från 2016-05-25

Arbetsstagarrepresent

Catharina Viking, VISION

Under året har styrelsen hållit två protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 25 april.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

VERKSAMHET

KFAB har under sina 61 verksamhetsår växt och är idag är den största hyresvärden i Katrineholm med över 1 800 lägenheter och lokaler i ett 90-tal fastigheter.

KFAB bildades 1955 och uppförde de första bostadsfastigheterna på norr i Katrineholm. Tyngdpunkten av hyreshusen är uppförda under 60-talets miljonprogram. Under 2000-talet har efterfrågan på bostäder ökat och är idag en bristvara.

Nybyggnationer av hyreshus har genomförts och planeras på flera centrala fastigheter de närmaste åren.

Sedan 2002 äger KFAB även merparten av de kommunala verksamhetslokalerna. Miljöfrågor är i fokus. Att minska energiförbrukningen och automatisera fastighetsdriften ligger högt på KFAB:s agenda.

Bolaget har två affärsområden, bostäder och kommunfastigheter. Redovisningen är uppdelad efter detta.

Inom affärsområdet bostäder äger och förvaltar bolaget 43 st (43 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 109 982 kvm.

Inom affärsområde kommunfastigheter förvaltar bolaget 48 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 216 935 kvm (217 769 kvm).

KFAB vill erbjuda ett boende eller en lokal där hyresgästerna upplever en hög servicenivå med bästa kvalitet till en rimlig kostnad.

AFFÄRSOMRÅDEN

AO Bostäder

Uthyrningssituationen är fortsatt gynnsam. Antalet tomma lägenheter är oförändrat 2 st. De tomma lägenheterna genomgår reparation. Uthyrningsgraden är 99,9 % (99,9 %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %.

Förhandlingar avseende 2016 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 0,9 % (1,19 %) för bostäder respektive lokaler. De genomsnittliga hyresnivåerna i Katrineholm är ca 5 % lägre än genomsnittet för allmännyttiga hyreslägenheter i Sörmland.

I Humlen 10, Köpmangatan 2, det s.k. Kurirenhuset genomförs nu om- och tillbyggnationer för etablering av IAF:s nya lokaler till sin verksamhet.

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett boendeanternativ för olika skeden i livet. För att uppfylla uppdraget erbjuder KFAB varierande lägenhetsstorlekar i flerbostadshus och radhus. Vidare erbjuds ungdomsbostäder, seniorbostäder och trygghetsbostäder.

I samarbete med Katrineholms kommun tillhandahåller KFAB för närvarande drygt 30 lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende. KFAB:s boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer.

KFAB har på grund av en hög uthyrningsgrad svårt att i dagsläget erbjuda bostäder till bl.a. nyanlända flyktingar särskilt för dem med stora familjer.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor. KFAB fortsätter därför att genomföra och planera för framtida nybyggnationer.

KFAB planerar att inom en femårsperiod uppföra 140 nya bostäder i kv. Hästen. Den första etappen är färdigbyggd och hyresgästerna flyttade in under december månad 2015. Första etappen, ett punkthus om åtta våningar med adress Vasavägen 21 omfattar 36 lägenheter i storleksordning 1:or till 3:or. Byggnationen av ytterligare ca 60 lägenheter i etapp 2 startade i augusti 2016. Etapp två kommer att bestå av byggnader om fyra till sju våningar i korsningen Linnevägen/Eriksbergsvägen. Etapp 3 kommer att sluta kvarteret och avsluta projektet kv. Hästen med ca 40 lägenheter i fem plan med utsikt över stadsparken.

Vid kv. Pantern planeras för ett nytt ungdomsboende. Hustypen är ett SABO Kombohus Mini i fyra våningar med yteffektiva lägenheter och består av fem ettor och tolv tvåor på 35 och 45 kvm. Förutsättningar finns nu för att uppföra ett ungdomsboende där hyresnivån kan sättas på en för målgruppen rimlig nivå. I höst förväntas en ny detaljplan fastställas för kv. Pantern där en befintlig byggrätt flyttas ut mot Läroverksgatan. Detta förbättrar möjligheterna för ytterligare byggnation i kvarteret.

KFAB ser värdet att bevara och utveckla Katrineholms historiska arv. Stora Djulö herrgårds gamla statarbostad, allmänt kallat "Nybygget", planeras att förvärfvas från Katrineholms kommun och genomgå en varsam renovering som i möjligaste mån ska bevara ursprunglig planlösning och miljö.

Ny detaljplan för vitsippan 12 förväntas vara klar hösten 2016. Vitsippan 12 är för KFAB en markreserv för eventuell framtida byggnation.

Efter byggnation av en ny brandstation på norr och en utflyttning från den nuvarande brandstationen vid Djulögatan/Eriksbergsvägen planeras för en utveckling av fastigheten (Abborren 6). En liknande byggnation motsvarande den som uppförs vid Hästen 7 kan då bli aktuell. Även ett nytt underjordiskt garage kan komma att erbjudas våra hyresgäster i området. En ny detaljplan förväntas vara genomförd och fastställd fram till 2020.

KFAB:s roll och bidrag till det kommunala uppdraget gällande bostadsförsörjning kommer att hamna mer i fokus framöver.

KFAB har under den senaste femårsperioden varit en aktiv aktör på marknaden med försäljningar och förvärv av fastigheter med syfte att utveckla fastighetsbeståndet och Katrineholms möjligheter att utvecklas som ett attraktivt boendeanternativ.

Inom KFAB:s fastighetsbestånd finns stora utmaningar i att hantera det eftersläpande underhållsbehovet. Främst gäller detta bostäder uppförda under 1960- 70-talet, inom det s.k. miljonprogrammet. KFAB har en stor andel av sitt bostadsbestånd byggda inom miljonprogrammet.

KFAB:s målsättning är att över tid hantera underhållsbehovet inom miljonprogrammet genom särskilda upprustningsinsatser i de olika bostadsområdena. Fram till 2016 har ca en tredjedel av fastighetsbeståndet berörts av insatserna.

Närmast planeras att genomföra en renovering av kv. Grenen. Arbetet sker i samråd med Hyresgästföreningen och med möjlighet för de boende att påverka omfattningen av renoveringen av sina lägenheter. De planerade åtgärderna omfattar byte av samtliga vatten- och avloppsstammar, byte av fönster, nya badrum, renovering av balkonger med byte av balkongräcken. Insatser i kök och övriga rum och säkerhetsdörrar sker efter hyresgästernas val.

Omfattande reparationsarbeten i fyra tvättstugor och flertalet badrum vid kv. Kajan/Kondoren har inneburit ökade kostnader än planerat.

AO Kommunfastigheter

KFAB och Katrineholms kommun samverkar i planering, projektering och byggnation. Ägaren beslutar om investeringar i fastigheterna och KFAB är utförare av kommunens beslutade uppdrag. De ekonomiska ramarna för förvaltning av fastigheterna inom AO Kommunfastigheter styrs av kommunens budgetram utifrån självkostnadsprincipen.

KFAB:s samlade kompetens inom förvaltning och projektering syftar till att genom ett professionellt förhållningssätt åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. KFAB ska vidare tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet till lägsta möjliga totalkostnad.

Inom planeringsperioden finns ett flertal investeringsprojekt som ska genomföras, planeras eller utredas gällande behovet av nybyggnationer för den kommunala verksamheten. Det gäller bl.a. planer på att uppföra en ny brandstation, en ny skola i centrala Katrineholm, särskilda boende för äldre, en ny samlad gruppbostad LSS samt en ny servicebostad. Genomförs merparten av dessa nybyggnationer i KFAB:s regi innebär detta att bolagets balansomslutning fördubblas. Resultat blir även en högre hyresnivå för Katrineholms kommun som hyresgäst. Katrineholms kommuns ekonomi måste långsiktigt stärkas för att kunna möta dessa högre hyresnivåer. Samtidigt uppkommer frågan om vad som ska ske med lokaler som sannolikt kommer att lämnas av de kommunala verksamheterna. Ett långsiktigt arbete med att planera för en lämplig hantering av dessa lokaler måste ske i samarbete mellan KFAB och Katrineholms kommun. Allt från försäljning till rivning kan bli lösningarna för de aktuella byggnaderna. Samtliga lösningar kan komma att innebära stora kostnader för KFAB och därmed Katrineholms kommun.

Närmast tillskapas 15 nya förskoleavdelningar under en treårsperiod fram till 2017. Nya avdelningar skapas genom förtätning vid befintliga förskolor och ombyggnationer i andra befintliga verksamhetslokaler.

Ett upphandlingsförfarande pågår gällande nybyggnation av en brandstation. Framtida behov av äldreboende och skollokal är under beredning.

Kommunen har det yttersta ansvaret för att vuxna, barn och ungdomar som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Kommunen har beslutat att tillskapa bostäder för situationer av akut karaktär. Kommunstyrelsen har beslutat att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att i samarbete med KFAB uppföra bostäder skyndsamt. Situationen med stor bostadsbrist innebär att behovet av lägenheter är stort i flertalet av Sveriges kommuner. Detta medför en situation med en risk för en betydligt högre kostnadsbild vid ny- till eller ombyggnationer.

KFAB undersöker och planerar för ytterligare nyproduktion genom att söka säkerställa mark för uppförande av ytterligare nybyggnation.

KFAB och kommunen har ambition att den kommunala verksamheten ska bedrivas i funktionella och ändamålsenliga lokaler. Dock begränsas möjligheterna till att vidmakthålla och utveckla verksamhetslokalerna av de ekonomiska förutsättningarna. Katrineholms kommun beslutade i budgeten för 2016 att fastsätta budgeten för det planerade underhållet till 60,5 kr/m² vilket motsvarar en planerad nivå om ca 14,5 Mkr.

Katrineholms kommun övertog från första maj driften av den yttre skötseln för kommunfastigheterna i centralorten. Maskineringen har skötseln i kransorterna, samt i AO Bostäder.

KFAB installerar under en treårsperiod, fram till 2018, passersystem samt nya inbrotts- och brandlarm vid förskolorna i kommunen. Larmsystemen baseras på senaste tekniken för att minimera risken för avbrott och för att skapa samordnade och integrerade system som möjliggör central styrning och drift. Systematisk översyn av brandsäkerheten sker i verksamhetslokalerna. Åtgärder inom brandsäkerhetsområdet är exempelvis att säkerställa att skyltar, brandsläckare och nödbelysning finns och fungerar, att utrymningsvägar är fria och att modernisera larmsändarna.

Ett växande problem är att för många personer vistas i lokalerna i relation till vad ventilationen och byggnaden är proportionerad för. Detta påverkar arbetsmiljön för de som arbetar och verkar i lokalerna.

Vid Guldregnets förskola har den yttre miljön utvecklats i samarbete med verksamheten. Bland annat har solskydd typ pergola byggts vid sandlådor för att skydda mot solen, en scen och en hinderbana i naturmaterial av oljad ek som är samstämmig med verksamhetens pedagogiska inriktning.

KFAB:s kostnader för vattenskadorna har under perioden varit klart under tidigare års nivå. Dock krävs en flerårig nedåtgående trend av kostnadsbilden innan mer långtgående slutsatser kan dras vad gäller bolagets arbete och samarbete med Anticimex gällande den förebyggande skadebesiktningen.

Skadegörelsen vid kommunala verksamhetslokaler har under perioden uppgått till 538 tkr, mot 822 tkr för helåret 2015. Särskilt utsatta under perioden är Skogsborgsskolan, Nävertorpsskolan, Sandbäcksskolan och Nyhemsskolan.

FASTIGHETSUTVECKLING

Vid förskolan Guldregnet (Västangården) har ett nytt tillagningskök tillkommit som ska förse 10 andra förskolor i Katrineholm med mat.

Vid Skogsborgsskolan har en tillbyggnad om 325 kvm omfattande 2 klassrum, 5 grupprum och ett bibliotek färdigställt. Vidare har ny ventilation installerats i befintlig skolbyggnad, norra delen mot Dalagatan.

Vid Duveholmshallen har sportgolvet bytts i hall A till C om totalt 3000 kvm. Det nya golvet är ett multigolv som ska passa många typer av sporter.

Arbetsmiljö

I syfte att sänka ljudnivåerna installeras ljudabsorbenter fortlöpande i skolor och förskolor. Under sommaren har bl.a. Nyhemsskolan, Sandbäcksskolan och Björkvik skola omfattas av insatserna.

Miljöbodar

KFAB och kommunen har gemensamma önskemål om att öka miljömedvetenheten hos elever och lärare i utbildningsverksamheten. Uppförda miljöbodar används för att sortera avfallet och minska belastningen på kommunens återvinningscentral i enlighet med kommunens avfallsplan.

Miljöbodarna är uppförda i återvunnet material och drivs av solceller, varför inga fasta installationer krävs.

MILJÖ

KFAB har utifrån Katrineholms kommuns miljömål och miljöpolicy satt miljömål för den egna verksamheten. Det innebär att vi arbetar aktivt både internt och externt med såväl miljöfrågor som kvalitetsfrågor i alla led i syfte till ständiga förbättringar i miljöarbetet. KFAB certifierades enligt Svensk Miljöbas den 2 februari 2016.

KFAB:s miljöhänsyn innebär följande grundläggande åtaganden och konkreta insatser:

- Energi och vatten – så långt som möjligt minska och begränsa användningen av el, fjärrvärme och vatten.
- Val av leverantörer och inköp – så långt som möjligt arbeta med företag som är certifierade enligt miljökriterier och i första hand välja miljöriktiga produkter.
- Transporter – så långt som möjligt välja miljövänligaste transport medlet vid våra resor, byta fordon till miljövänligare drivmedel, minimera transporter.
- Kemikalier och hantering – så långt som möjligt minska antalet kemikalier i vår verksamhet och till största delen välja miljövänliga val.
- Avfallshantering – så långt som möjligt minska avfallsmängden både genom minskat avfall men också via sortering för återvinning.

KFAB arbetar för att minska energianvändningen. Det nationella målet är att minska energianvändningen med 20 % fram till år 2020 med basår 2008. För att nå målet krävs att medel avsätts kontinuerligt för att modernisera teknisk utrustning och att organisationen kontinuerligt arbetar med energioptimering.

Vidare väljer KFAB i fortsättningen att enbart köpa el som är producerad av förnybara energikällor. Genom detta minskar KFAB sina koldioxidutsläpp med 3 000 ton per år. Det innebär att vår elkonsument inte kommer att orsaka något koldioxidutsläpp alls.

Fortsatta satsningar kommer att genomföras för att säkerställa värme och ventilation i våra bostäder och lokaler. Gamla undercentraler och ventilationsaggregat byts ut till nya installationer som är moderna och mer energieffektiva. I samband med moderniseringen fortsätter utbyggnaden av uppkopplingen till det egna drift och övervakningssystemet.

Syftet är att ytterligare energieffektivisera våra byggnader genom en aktiv hantering och optimering av systemen. Hyresgästernas medvetenhet om att deras agerande påverkar energibelastningen bör stärkas.

KFAB har ambition att fortsätta utbyggnaden av solenergi. Fram till 2016 har två anläggningar tagits i drift. KFAB ska vid framtida underhåll av tak ta fram förslag på solenergilösning för att utreda möjligheten till etablering av en ny solenergianläggning.

Sedan ett år tillbaka har KFAB en eldriven miljöbil, en VW e-Golf. Elmotorn utvecklar 115 hästkrafter och har vid full tankning och försiktig körning en räckvidd på 18 mil. Denna bil är en del i ett test som kan komma att förändra KFAB:s framtida bilpark. KFAB har målsättningen att minska användningen av fossila bränslen genom att bl.a. investera i el-bilar. El-bil nummer 2 är beställd och kommer att levereras under senare delen av 2016.

EKONOMI

Rörelsens nettoomsättning har under perioden uppgått till 193,4 Mkr (187,1 Mkr). Periodens resultat är positivt om 22,6 Mkr (22,8 Mkr) före skatt.

Det positiva resultatet beror på att ett flertal kostnadsposter visar ett lägre utfall än planerat. Bl.a. gäller det underhållskostnaderna som på grund av att underhållsarbetet till stor del utförs under sommarhalvåret och därmed belastar bolagets resultat under senare delen av året. Utfallet visar även att bolagets fokus på driftoptimering och ökat medvetande i miljöfrågor ger lägre uppvärmnings- och förbrukningskostnader.

Vidare visar kostnader för vattenskador och kapitalkostnaderna även de på ett lägre utfall än planerat och räntenivåerna är historiskt låga. En negativ utveckling visar exempelvis kostnaderna för reparationer.

Prognosen för bolagets ekonomiska resultat på helårsbasis är positivt om ca 5 Mkr före skatt.

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Bostäder	Kommunfastigheter	Moderbolaget
Hysesintäkter	73 341	119 362	192 703
Övriga intäkter	473	250	723
Nettoomsättning	73 814	119 612	193 426
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-6 497	-6 425	-12 922
Driftskostnader	-39 005	-58 073	-97 078
Fastighetsskatt	-1 503	-311	-1 814
Av- och nedskrivningar	-9 811	-28 145	-37 956
Summa Fastighetskostnader	-56 816	-92 954	-149 770
Bruttoresultat	16 998	26 658	43 656
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-0	-0	-0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	113	85	198
Rörelseresultat	17 111	26 743	43 854
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	155	388	543
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 570	-16 186	-20 756
Summa finansiella intäkter och kostnader	-4 415	-15 798	-20 213
Periodens resultat före skatt	12 696	10 945	23 641
Skatt	-428	-650	-1 078
Resultat	12 696	10 945	23 641

Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Noter	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Hysesintäkter	1	192 703	184 438	275 754
Övriga intäkter	2	723	2 677	4 782
Nettoomsättning		193 426	187 115	280 536
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-12 922	-9 688	-26 140
Driftskostnader	4	-97 078	-97 158	-148 801
Fastighetsskatt	5	-1 814	-1 683	-2 161
Av- och nedskrivningar	6	-37 956	-35 823	-63 034
Summa Fastighetskostnader		-144 352	-144 352	-240 136
Bruttoresultat		43 656	42 763	40 400
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-0	-40	-315
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	198	492	208
Rörelseresultat		43 854	43 215	40 293
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	543	273	620
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-20 756	-20 727	-29 972
Summa finansiella intäkter och kostnader		-20 213	-20 454	-29 352
Resultat efter finansiella poster		23 641	22 761	10 941
Skatt		-1 078	-2 500	-1 657
Resultat		22 563	20 261	9 284

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar		1 147 636	1 160 651
Goodwill		628	807
Maskiner och inventarier		1 252	1 391
Pågående ny- och ombyggnader		78 568	46 290
Summa materiella anläggningstillgångar		1 228 084	1 209 139
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag		5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40	40
Uppskjuten skattefodran		0	0
Andra långfristiga fordringar		16 446	16 728
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 486	21 768
Summa anläggningstillgångar		1 249 570	1 230 907
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Oljelager		0	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	12 224
Fordringar hos kommun och koncern		0	0
Övriga fordringar		7 219	5 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 406	1 215
Summa kortfristiga fordringar		21 625	18 775
Kassa och bank		550	715
Summa omsättningstillgångar		22 175	19 490
Summa tillgångar		1 271 745	1 250 397

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (400 000 st)		40 000	40 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		55 330	55 330
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		81 119	72 835
Utdelning		0	-1 000
Årets resultat		22 563	-9 284
Summa fritt eget kapital		103 683	81 120
Summa eget kapital		159 013	136 450
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		42 640	38 910
Skulder till kreditinstitut m.fl.		983 796	993 849
Summa långfristiga skulder		1 026 436	1 032 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut m.fl.		13 828	13 828
Leverantörsskulder		15 568	36 221
Skuld till kommun och koncern		0	114
Övriga kortfristiga skulder		9 355	5 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 543	25 238
Summa kortfristiga skulder		86 296	81 187
Summa eget kapital och skulder		1 271 745	1 250 397

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 1 HYRESINTÄKTER	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Bostäder	60 422	57 866	87 616
Lokaler	131 866	126 376	187 836
Garage och parkeringsplatser	1 811	1 671	2 539
	194 099	185 913	277 991
Hyresbortfall			
Rabatter	-359	-325	-430
Outhyrda lägenheter	-346	-278	-525
Outhyrda lokaler	-433	-619	-891
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-258	-253	-391
	-1 396	-1 475	-2 237
Summa hyresintäkter	192 703	184 438	275 754

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Ersättningar från hyresgäster	185	368	442
Elavgifter hushållsström	3	16	14
Ersättning för juridiska åtgärder	26	38	45
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	509	2 255	4 281
Summa övriga intäkter	723	2 677	4 782
Summa nettoomsättning	193 426	187 115	280 536

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER INTÄKTER	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	12 291	9 069	25 257
Underhållsrabatt för bostäder	491	506	742
Tillval	140	113	141
Summa underhållskostnader	12 922	9 688	26 140

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Uppvärmning			
Kostnader för uppvärmning	21 965	20 738	31 911
Fastighetsskötsel och reparationer			
Lönekostnader	6 744	6 022	9 996
Övriga personalkostnader	212	205	494
Reparationskostnader	10 548	9 961	17 167
Vatten och brandskadekostnader	1 566	4 301	4 402
Övriga skötselkostnader	16 607	15 994	24 973
Uttagsskatt	499	455	686
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	144	153	158
	36 320	37 091	57 876
Förbrukning			
Vatten	7 520	7 054	10 766
El, fastigheter	11 127	10 483	15 822
El, hushåll	28	28	59
Renhållning	3 115	3 193	4 564
	21 790	20 758	31 211
Riskkostnader			
Försäkringspremier	1 125	1 381	1 753
Avskrivna fordringar	209	455	327
Avgifter för juridiska åtgärder	110	177	236
	1 444	2 013	2 316
Administration			
Lönekostnader	8 646	8 931	12 873
Övriga personalkostnader	319	601	917
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	198	278	370
Revisionskostnad	292	336	410
Marknadsföring	637	1 007	1 404
Konsultkostnader	415	772	669
Övriga kostnader	6 037	5 437	10 233
Avgår aktiverade kostnader	-1 500	-1 410	-2 350
Avskrivning kontorsinventarier inklusive datautrustning	128	229	292
	15 172	16 181	24 818
Hyresgästernas medel			
Fritidsverksamhet	184	171	257
Förhandlingersättning	102	100	202
Boinflytande	101	106	210
	387	377	669
Summa driftkostnader	97 078	97 158	148 801

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 5 FASTIGHETSSKATT	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Fastighetsskatt	1 814	1 683	2 161
NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Byggnader	37 777	35 822	54 452
Goodwill	179	0	269
Utrangering	0	0	0
Nedskrivningar	0	0	8 312
	37 956	35 822	63 033
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Kostnader av engångskaraktär	0	40	315
	0	40	315
NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Vinst vid försäljning av fastigheter	84	0	0
Återvunna avskrivna fordringar	98	166	208
Diverse engångsintäkter	16	326	0
	198	492	208
NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Räntor på likvida medel	385	0	414
Räntor på kundfordringar	158	135	203
Övriga intäkter	0	137	3
	543	272	620
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	KFAB 2016-08-31	KFAB 2015-08-31	KFAB 2015-12-31
Ränta fastighetslån	20 730	20 701	29 892
Övriga kostnader	26	26	80
	20 756	20 727	29 972



Katrineholms Fastighets AB
Box 7 • 641 21 Katrineholm • Tegnérsvägen 26
Telefon 0150-571 00 • bostad@kfab.se • www.kfab.se
www.facebook.com/kfabfastigheter

RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2016-01-01 2016-08-31	Budget 2016-01-01 2016-08-31	Prognos 2016	Budget 2016	Utfall 2015
RÖRELSENS INTÄKTER	Not					
Hysesintäkter	1	73 341	72 294	109 639	108 441	104 632
Övriga intäkter	2	473	437	640	655	906
Nettoomsättning		73 814	72 731	110 279	109 096	105 538
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	3	-6 497	-11 337	-17 956	-17 006	-13 285
Driftkostnader	4	-39 005	-42 608	-62 524	-63 912	-55 864
Fastighetsskatt	5	-1 503	-1 503	-2 254	-2 254	-1 752
Av- och nedskrivningar	6	-9 811	-9 966	-14 649	-14 949	-19 652
Summa fastighetskostnader		-56 817	-65 414	-97 383	-98 121	-90 553
Bruttoresultat		16 997	7 317	12 896	10 975	14 985
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	0	0	-2 000	0	-315
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	113	0	170	0	197
Rörelseresultat		17 111	7 317	11 066	10 975	14 867
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	155	117	205	175	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4 570	-5 767	-6 921	-8 650	-6 088
Summa finansiella intäkter och kostnader		-4 414	-5 650	-6 716	-8 475	-5 888
Resultat efter finansiella poster		12 696	1 667	4 350	2 500	8 979
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-428	-367	-650	-550	-534
RESULTAT		12 268	1 300	3 700	1 950	8 445

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

	Utfall 2016-01-01 2016-08-31	Budget 2016-01-01 2016-08-31	Prognos 2016	Budget 2016	Utfall 2015
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	60 202	60 318	90 377	90 477	86 594
Lokaler	12 297	10 989	18 000	16 484	17 313
Garage och parkeringsplatser	<u>1 791</u>	<u>1 758</u>	<u>2 637</u>	<u>2 637</u>	<u>2 462</u>
	74 291	73 065	111 014	109 598	106 369
Hyresbortfall					
Rabatter	-283	-83	-350	-125	-430
Outhyrda lägenheter	-346	-405	-550	-607	-518
Outhyrda lokaler	-63	-62	-93	-93	-405
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-257</u>	<u>-221</u>	<u>-382</u>	<u>-332</u>	<u>-384</u>
	-950	-771	-1 375	-1 157	-1 737
Summa hyresintäkter	73 341	72 294	109 639	108 441	104 632
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER					
Ersättningar från hyresgäster	165	200	200	300	442
Elavgifter hushållsström	3	3	5	5	10
Ersättning för juridiska åtgärder	26	33	35	50	44
Övriga intäkter	<u>279</u>	200	<u>400</u>	<u>300</u>	<u>410</u>
	473	437	640	655	906
Summa intäkter	73 814	72 731	110 279	109 096	105 538
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	5 866	10 665	16 997	15 997	12 402
Underhållsrabatt för bostäder	491	445	768	668	742
Tillval	<u>140</u>	<u>227</u>	<u>191</u>	<u>341</u>	<u>141</u>
Summa underhållskostnader	6 497	11 337	17 956	17 006	13 285

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

	Utfall 2016-01-01 2016-08-31	Budget 2016-01-01 2016-08-31	Prognos 2016	Budget 2016	Utfall 2015
NOT 4 DRIFTKOSTNADER					
Uppvärmning					
Kostnader för uppvärmning	<u>9 300</u>	<u>10 045</u>	15 067	<u>15 067</u>	<u>13 287</u>
Fastighetsskötsel och reparationer					
Lönekostnader	2 348	2 819	3 728	4 228	2 953
Övriga personalkostnader	79	190	200	285	114
Reparationskostnader	4 286	2 901	5 352	4 352	4 476
Vatten- och brandskadekostnader	783	1 711	2 567	2 567	1 817
Övriga skötselkostnader	5 983	6 743	9 614	10 114	9 847
Uttagsskatt	381	503	555	755	506
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>81</u>	<u>91</u>	<u>110</u>	<u>137</u>	<u>68</u>
	13 941	14 959	22 126	22 438	19 781
Förbrukning					
Vatten	4 319	4 385	6 578	6 578	6 010
El, fastigheter	2 025	1 987	2 980	2 980	2 749
El, hushåll	25	48	42	72	44
Renhållning	<u>1 592</u>	<u>1 795</u>	<u>2 593</u>	<u>2 693</u>	<u>2 339</u>
	7 961	8 215	12 193	12 323	11 142
Riskkostnader					
Försäkringspremier	456	404	606	606	506
Avskrivna fordringar	205	225	337	337	318
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>107</u>	<u>183</u>	<u>275</u>	<u>275</u>	<u>233</u>
	768	812	1 218	1 218	1 057
Administration					
Lönekostnader	3 681	4 193	5 790	6 290	5 248
Övriga personalkostnader	119	172	158	258	167
Styrelsearvoden och övriga förvaltning	66	159	88	238	78
Revisionskostnad	97	177	200	266	170
Marknadsföring	324	593	889	889	667
Konsultkostnader	94	127	390	190	232
Leasing kontorsmaskiner	2	27	10	40	16
Övriga kostnader	2 191	2 354	3 531	3 531	3 253
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrus	<u>74</u>	<u>75</u>	<u>112</u>	<u>112</u>	<u>99</u>
	6 648	7 876	11 168	11 814	9 930
Hyresgästernas medel					
Fritidsverksamhet	184	417	325	625	257
Hyressättningsavgift	102	135	202	202	200
Boinflytande	<u>102</u>	<u>150</u>	<u>225</u>	<u>225</u>	<u>210</u>
	387	701	752	1 052	667
Summa driftkostnader	39 005	42 608	62 524	63 912	55 864

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

	Utfall 2016-01-01 2016-08-31	Budget 2016-01-01 2016-08-31	Prognos 2016	Budget 2016	Utfall 2015
NOT 5 FASTIGHETSSKATT					
Fastighetsskatt	1 503	1 503	2 254	2 254	1 752
NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING					
Fastighetsavskrivningar					
Byggnader	9 632	9 966	14 649	14 949	13 871
Goodwill	179	0	0	0	269
Utrangering	0	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0	5 512
Summa av- och nedskrivningar	9 811	9 966	14 649	14 949	19 652
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER					
Förlust avyttring av anläggningstillgång	0	0	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	0	0	2 000	0	315
Summa	0	0	2 000	0	315
NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER					
Försäkringsersättningar	0	0	0	0	0
Ersättning för sociala merkostnader	0	0	0	0	0
Vinst vid försäljning fastigheter	0	0	0	0	0
Återvunna avskr fordringar	97	0	150	0	197
Div engångsintäkter	16	0	20	0	0
Summa	113	0	170	0	197
NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER					
Räntor på likvida medel	0	0	0	0	0
Räntor på kundfordringar	155	100	200	150	197
Övriga intäkter	0	17	5	25	3
Summa	155	117	205	175	200
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER					
Ränta fastighetslån	4 549	5 733	6 900	8 600	6 026
Övriga kostnader	21	33	21	50	62
Summa	4 570	5 767	6 921	8 650	6 088

RESULTATRÄKNING

		Utfall 2016-01-01 2016-08-31	Budget 2016-01-01 2016-08-31	Utfall 2016 prognos	Budget 2016	Utfall 2015
(tkr)						
RÖRELSSENS INTÄKTER	Not					
Hysesintäkter	1	119 362	120 641	182 320	180 961	171 284
Övriga intäkter	2	<u>251</u>	<u>0</u>	<u>326</u>	<u>0</u>	<u>1 229</u>
Nettoomsättning		119 613	120 641	182 646	180 961	172 513
RÖRELSSENS KOSTNADER						
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	3	-6 425	-8 281	-14 421	-12 421	-12 855
Driftkostnader	4	-58 073	-60 003	-92 363	-90 004	-90 453
Fastighetsskatt	5	-311	-311	-466	-466	-409
Av- och nedskrivningar	6	<u>-28 145</u>	<u>-31 967</u>	<u>-42 950</u>	<u>-47 950</u>	<u>-43 381</u>
Summa fastighetskostnader		-92 955	-100 561	-150 200	-150 841	-147 098
Bruttoresultat		26 659	20 080	32 446	30 120	25 415
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-2 333	-2 333	-4 500	-3 500	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	85	0	0	0	11
Rörelseresultat		24 410	17 747	27 946	26 620	25 426
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	388	400	600	600	420
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-16 186</u>	<u>-17 047</u>	<u>-24 640</u>	<u>-25 570</u>	<u>-23 884</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-15 799	-16 647	-24 040	-24 970	-23 464
Resultat efter finansiella poster		8 612	1 100	3 906	1 650	1 962
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-650	-667	-800	-1 000	-1 124
RESULTAT		7 962	433	3 106	650	838

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2016-01-01 2016-08-31	Budget 2016-01-01 2016-08-31	Utfall 2016 prognos	Budget 2016	Utfall 2015
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	220	218	327	327	215
Lokaler	119 569	120 447	182 670	180 670	171 492
Garage och parkeringsplatser	<u>19</u>	<u>19</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>77</u>
	119 808	120 683	183 025	181 025	171 784
Hyresbortfall					
Rabatter	-76	0	-100	0	0
Outhyrda lägenheter	0	0	0	0	-7
Outhyrda lokaler	-370	-43	-600	-64	-486
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-5</u>	<u>0</u>	<u>-7</u>
	-446	-43	-705	-64	-500
Summa hyresintäkter	119 362	120 641	182 320	180 961	171 284
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER					
Ersättningar från hyresgäster	20	0	25	0	0
Elavgifter hushållsström	0	0	0	0	3
Ersättning för juridiska åtgärder	1	0	1	0	1
Övriga intäkter	<u>230</u>	<u>0</u>	<u>300</u>	<u>0</u>	<u>1 225</u>
	251	0	326	0	1 229
Summa intäkter	119 613	120 641	182 646	180 961	172 513
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	6 425	8 281	14 421	12 421	12 855

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2016-01-01 2016-08-31	Budget 2016-01-01 2016-08-31	Utfall 2016 prognos	Budget 2016	Utfall 2015
NOT 4 DRIFTKOSTNADER					
Uppvärmning					
Kostnader för uppvärmning	12 665	13 989	20 684	20 984	18 624
Fastighetsskötsel och reparationer					
Lönekostnader	4 396	4 975	7 162	7 462	6 628
Övriga personalkostnader	133	186	279	279	380
Reparationskostnader	6 262	5 967	10 950	8 950	12 690
Vatten- och brandskadekostnader	783	1 333	2 000	2 000	2 585
Övriga skötselkostnader	10 624	10 296	15 444	15 444	15 151
Uttagsskatt	118	159	188	238	181
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>63</u>	<u>211</u>	<u>116</u>	<u>316</u>	<u>90</u>
	22 379	23 126	36 139	34 689	37 705
Förbrukning					
Vatten	3 201	3 164	4 746	4 746	4 756
El, fastigheter	9 102	9 793	14 000	14 690	13 073
El, hushåll	3	20	30	30	15
Renhållning	<u>1 523</u>	<u>1 569</u>	<u>2 354</u>	<u>2 354</u>	<u>2 225</u>
	13 829	14 547	21 130	21 820	20 069
Riskkostnader					
Försäkringspremier	669	935	1 402	1 402	1 247
Avskrivna fordringar	4	0	0	0	9
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3</u>
	676	935	1 402	1 402	1 259
Administration					
Lönekostnader	4 965	5 639	7 959	8 459	6 463
Övriga personalkostnader	200	159	238	238	705
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostna	132	146	219	219	292
Revisionskostnad	195	163	245	245	231
Marknadsföring	313	50	325	75	639
Konsultkostnader	321	195	493	293	437
Leasing kontorsmaskiner	4	29	24	44	23
Övriga kostnader	3 840	2 373	5 560	3 560	6 188
Avgår aktiverade kostnader	-1 500	-1 433	-2 150	-2 150	-2 350
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>55</u>	<u>74</u>	<u>80</u>	<u>111</u>	<u>166</u>
	8 524	7 396	12 993	11 094	12 794
Hyresgästernas medel					
Fritidsverksamhet	0	0	0	0	0
Hyressättningsavgift	0	10	15	15	2
Boinflytande	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	10	15	15	2
Summa driftkostnader	58 073	60 003	92 363	90 004	90 453

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2016-01-01 2016-08-31	Budget 2016-01-01 2016-08-31	Utfall 2016 prognos	Budget 2016	Utfall 2015
------------------------------------	------------------------------------	---------------------------	----------------	----------------

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	311	311	466	466	409
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING

Fastighetsavskrivningar

Byggnader	28 145	31 967	42 950	47 950	40 581
Utrangering	0	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0	2 800

Summa av- och nedskrivningar	28 145	31 967	42 950	47 950	43 381
-------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Kostnader av engångskaraktär	2 333	2 333	4 500	3 500	0
------------------------------	-------	-------	-------	-------	---

Summa	2 333	2 333	4 500	3 500	0
--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	----------

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	0	0	0	0
Vinst vid försäljning fastigheter	84	0	0	0	11
Återvunna avskr fordringar	1	0	0	0	0
Div engångsintäkter	0	0	0	0	0

Summa	85	0	0	0	11
--------------	-----------	----------	----------	----------	-----------

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	385	400	600	600	414
Räntor på kundfordringar	3	0	0	0	6
Övriga intäkter	0	0	0	0	0

Summa	388	400	600	600	420
--------------	------------	------------	------------	------------	------------

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	16 181	17 013	24 620	25 520	23 866
Övriga kostnader	5	33	20	50	18

Summa	16 186	17 047	24 640	25 570	23 884
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

