



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2018-10-01 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

KFAB:s kontor, lokal Helheten, Tegnervägen 26, 3 trp.
09.00 – 10.15

Beslutande

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

Övriga deltagande

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

Sekreterare

Ingmar Eriksson

Kjell Peterson

Utses att justera

Fredrik Olovsson

Berit Örtell





SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-10-01

2

§ 35 Mötets öppnande

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

§ 36 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt **bilaga, § 36:1**.

§ 37 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomförs av styrelseledamöterna.

§ 38 Val av protokollsjusterare

Berit Örtell väljs att justera dagens protokoll.

§ 39 Protokoll från föregående sammanträde

Protokoll från föregående styrelsesammanträde 2018-08-13, läggs till handlingarna.

§ 40 Tertialrapport 2 (2018-01-01 – 2018-08-31)

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar och kommenterar upprättad tertialrapport 2, per den 31/8. Rörelsens nettoomsättning har under perioden uppgått till 209,0 Mkr (203,2 Mkr). Periodens resultat är positivt om ca 14,3 Mkr (23,5 Mkr) före skatt.

Det positiva resultatet beror på att ett flertal kostnadsposter visar ett lägre utfall än planerat. Bland annat 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. Även kapitalkostnaderna är klart under planerad nivå.

Utfallet vad gäller fastighetsskötsel och reparationer visar och har visat under flera år en negativ utveckling i relation mot planerad nivå. De bakomliggande orsakerna är flera, bl. a kostnadsökningar av köpta tjänster och varor, en för låg underhållsnivå under en lång tidsperiod vilket medför att fler installationer blir allt äldre och då har större sannolikhet att behöva repareras. Vidare sker en utveckling av fler och mer tekniskt avancerad teknik som sannolikt även i framtiden kommer att driva på kostnadsutvecklingen.

Prognosen för bolagets ekonomiska resultat på helårsbasis inom båda affärsområdena är positivt och beräknas uppgå till ca 11,7 Mkr före skatt.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-10-01

3

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna upprättad tertialrapport 2 för tiden 2018-01-01 – 2018-08-31. **Bilaga § 40:1.**

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Erik Liljencrantz, Bertil Carlsson, Ingmar Eriksson och Jan Kristensson.

§ 41 Investeringsbudget 2019, plan 2020 – 2021, AO Bostäder

Per-Åke Perman informerar om KFAB:s investeringsbudget för år 2019 resp. planering för åren 2020 – 2021 avseende KFAB:s affärsområde Bostäder. Den totala investeringsbudgeten för perioden 2019 – 2021 uppgår till totalt 168,0 Mkr baserat främst på nybyggnation av bostadslägenheter i kv. Pantern 2 samt stambyte och fönsterbyte i kv. Sågen, Vingåkersvägen /Bjurstorpsgatan. Stambyten + renovering av badrum och kök i kv. Renen 7 – 9, Vingåkersvägen 5 - 7, Prinsgatan 2 - 12, Linnévägen 3 A-B. Fönsterbyten i kv. Kastanjen, Bryggaregatan 11 – 17 samt stambyten och ombyggnad av kök i kv. Pantern 2, Läroverksgatan 8 - 10 resp. Kungsgatan 37.

Vidare har 8 miljoner upptagits för åren 2019 – 2021 i underhållsplan för perioden.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna upprättad investeringsplan för affärsområde bostadsfastigheter för budgeterat år 2019, resp. plan för åren 2020 – 2021. **Bilaga § 41;1.**

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Ingmar Eriksson och Jan Kristensson.

§ 42 VD-rapporter

A) Nya skollokaler på norr

VD informerar styrelsen om aktuellt läge av den tilltänkta byggnationen för ny skola på norr. Upphandlingen är överklagad. KFAB har hitintills ännu inte fått någon tid för att ärendet ska handläggas hos Förvaltningsrätten i Linköping.

Skriftväxlingen mellan KFAB – Sjötorps Bygg och Förvaltningsrätten var klar redan i mitten av augusti.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-10-01

4

Upprättandet av ny detaljplanen för området för skolverksamheten har stött på problem vid provtagningar. Dels så finns det kvarlevor från en gammal soptipp: Lasstorpstippen, vidare finns det rester från en gammal bilskrot samt NCC:s befintliga lagerplats, vilket påverkar vår mark och tilltänkta byggnader.

B) Nyproduktion av bostadslägenheter i kv. Pantern 2, Etapp 2

Planering pågår för att uppföra ett nytt bostadshyreshus utmed Läroverksgatan för att sluta kvarteret Pantern 1 resp. Pantern 2. Ansökan om byggnadslov kommer att lämnas in i veckan. Vissa problem finns att få till passande ritningar för byggnationen samt att få till höjden på 15 meter för hyreshuset.

C) Ny brandstation på Norr

VD informerar styrelsen om byggnationen av den nya Brandstationen på Norr. Arbetena pågår enligt plan. Åtgärder har vidtagits för att minska kostnadsbilden för byggprojektet för att om möjligt kunna hålla ned projektutgifterna inom beslutade ramar.

Byggprojektet väntas klart och färdigställt till februari 2019.

D) Nytt äldreboende vid Strandgården

VD informerar styrelsen om byggplanerna för det nya äldreboendet vid Strandgården. Etablering av byggarbetsplats har vidtagits av entreprenören Tegelstaden Bygg AB. Bygglov för byggnationen har erhållits från kommunen. Byggstart kommer att ske under oktober månad.

E) Nya skollokaler i kv. Järven/Tallåsskolan

Projektering av ny skola vid Järvenområdet pågår. Investeringsutgiften för det planerade byggprojektet är idag ca 23 Mkr över erhållen byggentreprenadssumma på grund av ändrade förutsättningar från vår uppdragsgivare.

Diskussioner förs även om renovering av Tallåsskolan, vilket kan innebära en ytterligare investeringsutgift om 22.7 Mkr.

Om dessa förhållanden blir verklighet bör en framskrivning till kommunstyrelsen genomföras på grund av dessa ökade utgifter och ändrade byggprojekt förhållanden.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-10-01

5

F) Hyresläget

VD presenterar hyresläget för september månad 2018. Antalet tomma lägenheter uppgår f. n till 3 st. Vakansgraden i företaget uppgår f. n till 0,1 %. Beträffande siffrorna för vakanta och uppsagde lägenheter så uppgår den till 21 lägenheter. Hyresbortfallet för september är ca 15 tkr högre jämfört med budgeterad nivå.

G) Information fastigheten Boken 9, "Coop"

VD informerar styrelsen om KFAB:s beslut om att inte förvärva fastigheten Boken 9 i Katrineholms centralort. KFAB anser att priset blev för högt i budgivningen, att försäljningen av fastigheten säljs som bolag, att en extra skattekostnad om 0,8 Mkr tillkommit samt att ventilationen i byggnaden är gammal och i behov av upprustning. KFAB lämnade ett sista bud om 6,0 Mkr för fastigheten i fråga.

H) Humlen 9

VD redovisar kommunens Vård och Omsorgsförvaltnings förfrågan om KFAB kan medverka till att iordningställa en ny gruppbostad om ca 500 kvm samt 5 brukarlägenheter och en personallägenhet för Vård och Omsorgsförvaltningen kommande behov.

KFAB har lämnat ett förslag till Vård och Omsorgsförvaltningen om att bygga på den lediga tomten Humlen 9, utmed Kungsgatan. Om detta projekt kan genomföras så har KFAB 30 % uthyrt redan från början och kan bygga ytterligare ca 25 lägenheter till i hyreshuset som exempelvis kan anpassas till kommunens behov av trygghetsboenden.

I) SABO Kombo Småhus

VD informerar styrelsen om SABO:s framtagna koncept Kombo Småhus och om SABO upphandlade ramavtal gällande småhus som rad- eller parhus i en eller två våningar.

Upphandlingen är gjord så att priset inte påverkas av var i Sverige husen skall byggas. Priserna är fasta under 2018 och 2019, för att sedan övergå till att indexregleras.

Lägenheterna kostar 962 500 kr för 2 rum, 1 190 000 kr för 3 rum, 1 402 500 kr för 4 rum och 1 550 000 kr för 4 rum som byggs i två plan.

I priset ingår ett nyckelfärdigt hus inklusive platta på mark eller annan grundlösning och exkluderar markarbeten, komplementbyggnader och moms.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-10-01

6

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Cecilia Björk, Gudrun Lindvall och Jan Kristensson.

A) Projektavdelningen

- Projektchef Jan Kristensson informerar styrelsen om projektavdelningens pågående byggprojekt, byggprojektens genomförande och diverse byggnadstekniska frågor för styrelsens kännedom.
 - ❖ Uppförande av Bostäder i kv. Pantern 2, (Läroverksgatan).
 - ❖ Ombyggnation till bostadslägenheter i kv. Ekorren 4, Björkbacken, (Tegnervägen 8).
 - ❖ Ombyggnation av Furulidens f d kök till Socialpsykiatri, (Eriksbergsvägen 36)
 - ❖ Tillbyggnad kontorsrum för Inspektionen för arbetslöshetsförsäkringen (IAF), Köpmangatan 1
 - ❖ Nybyggnad av lokaler Karamellens förskola 6 avdelningar vid Östra skolan /Lövåsens sjukhem, Vallavägen 16.
 - ❖ Tillbyggnad till Maskinistens förskola med 2 förskoleavdelningar, Friggagatan 1.
- Övriga större projekt
 - ❖ Järven/Tallåsskolan, Läroverksgatan problem med bygglov.
 - ❖ Skola Norr, Bievägen - Problem med detaljplan och överklagad upphandling.
 - ❖ Dufvegården/Strandgården, Halvergatan – Markarbeten.
 - ❖ Örnens förskola, Lenagatan 3 - Planerad inflyttning januari 2019.
 - ❖ Ny Brandstation Norr, inflyttning februari 2019.
 - ❖ Kv. Sågen Vingåkersvägen 23 - 27 /Bjurstorpsgratan 2 - 6, Stamreoveringarna klara under 2019.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-10-01

7

- Antura – Projektledning
 - ❖ Bättre kontroll på de olika faserna i byggprojekten.
 - ❖ Planera exaktare byggstart och byggslut i ett tidigare skede.
 - ❖ Samla all byggadministration i ett program.
 - ❖ Snabba statusrapporter både i tid och ekonomi.
 - ❖ Styra det vi vill exponera.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig Fredrik Olovsson, Bengt Hult, Michael Hagberg, Cecilia Björk, Berit Örtell, Ingmar Eriksson och Per-Åke Perman.

§ 43 Underlag till Katrineholms Kommuns budget 2019 avseende Affärsområde Kommunfastigheter, div. 200

Per-Åke Perman informerar styrelsen om det tjänstemannaförslag till budgetunderlag som KFAB utarbetat för 2019, avseende affärsområde (AO) Kommunfastigheter, div. 200.

- **Stora investeringar** planeras och har beslutats. Mål för soliditet bör definieras på företagsnivå, alternativt komplettera med ett soliditetsmål även inom AO Kommunfastigheter.
- **Aktieägartillskott** bör beslutas. Stora framtida investeringar motiverar ett kraftfullt aktieägartillskott.
- Katrineholms Kommuns **ekonomi** Den stora planerade investeringsvolymen med en utbyggnad av den kommunala verksamheten innebär stora kostnadsökningar såväl för KFAB som Katrineholms kommun.
- Att förbättra **NKI-värdet** när det ekonomiska utrymmet begränsas och därmed möjligheterna att bibehålla, utveckla och avveckla befintliga fastigheter.
- Bolagets fastigheters framtida **underhållsbehov** är stort.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2018-10-01

Blad

8

Budgeterade kostnadsökningar beror främst på ökade kapital- och räntekostnader efter genomförda investeringar (ny- till- och ombyggnationer) i fastighetsbeståndet.

Även driftskostnader ökar, såsom reparations- och fastighetsskötsel, vatten och brandskadekostnader, sophämtning, uppvärmning och personalkostnader.

Slutlig ramkostnad för KFAB har ännu inte erhållits från kommunens men beräknas erhållas under november 2018.

Mötet avslutas med studiebesök av de nya bostadslägenheterna i kv. Hästen 7, Eriksbergsvägen 4 - 6, Etapp 2:2.

Justerandes sign

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters and a flourish.



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2018-10-01

Blad

9

Justerandes sign

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, enclosed within a black rectangular box.



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

Kallelse

KFABs styrelse kallas till styrelsesammanträde

Måndagen den 1 oktober kl. 09.00

Plats: KFAB:s kontor, lokal Helheten, Tegnervägen 26, 3 trp

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Fredrik Olovsson

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ingmar Eriksson', written over a horizontal line.

/Ingmar Eriksson



Bil/s 36:1

Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Måndagen den 1 oktober 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 (2018-01-01 - 2018-08-31)
- .2 Investeringsbudget 2019 plan 2020 - 2021

4 Informationsärenden

1 VD-rapporter

- .1 Nya skollokaler på norr
- .2 Nyproduktion av bostadslägenheter i kv. Pantern 2, Etapp 2
- .3 Ny brandstation på norr
- .4 Nytt äldreboende vid Strandgården
- .5 Nya skollokaler i kv. Järven/Tallåsskolan
- .6 Hyresläget
- .7 Information fastigheten Boken 9, "Coop"

2 Rapporter från verksamheten

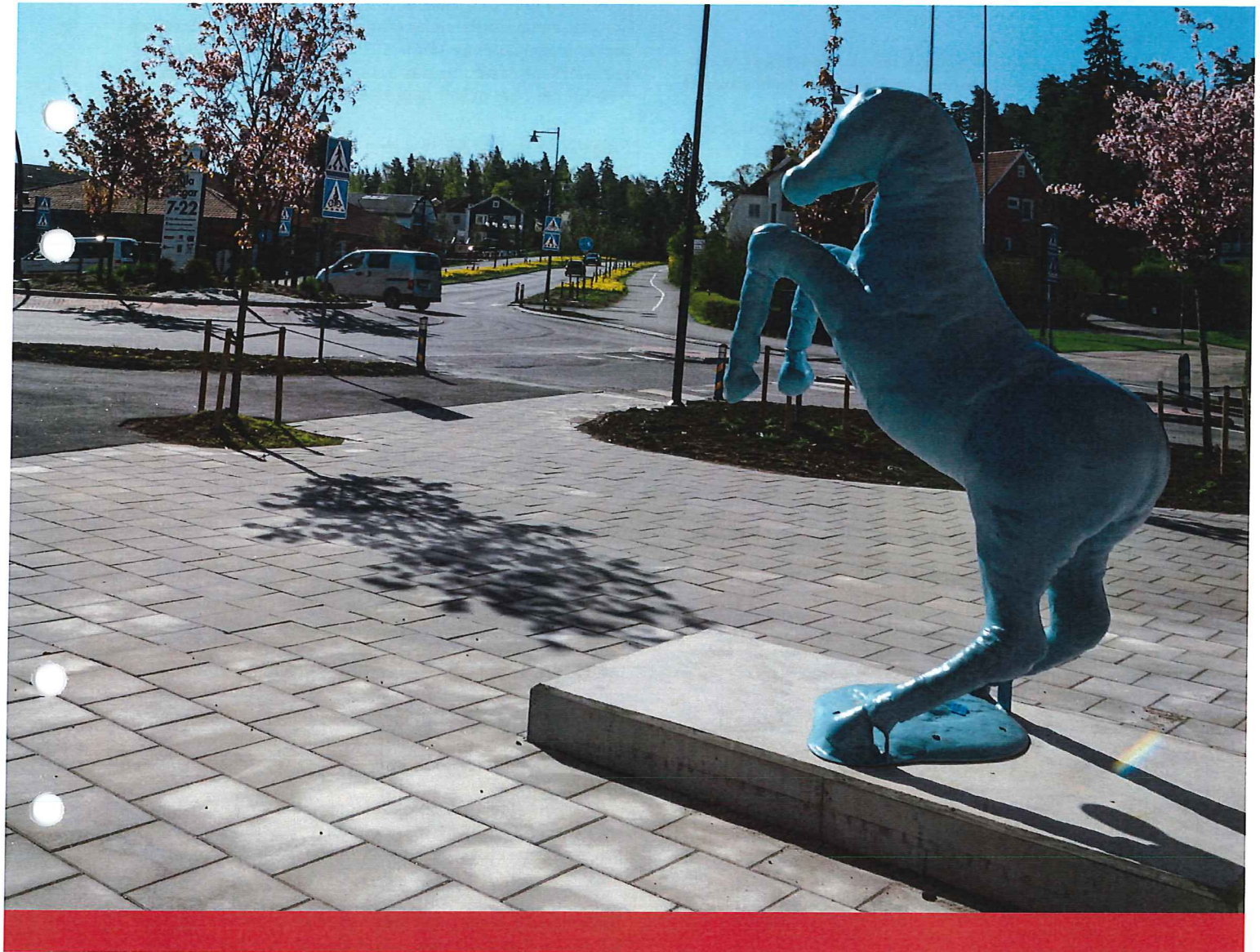
- .1 Projekt Jan Kristensson

5 Övriga frågor

- .1 Underlag till Katrineholms Kommuns budget 2019 avseende lokalkostnader i div. 100.
- .2 Studiebesök kv. Hästen 7, Etapp 2:2

Delårsrapport

2018-01-01 – 2018-08-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH ÄGARDIREKTIV

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB (KFAB), organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge delårsrapport för tiden 2018-01-01 till 2018-08-31. 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).

Affärsområde Bostäder

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 boendebadativ 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.

Affärsområde Kommunfastigheter

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.

STYRELSE

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm.

2018-01-01 – 2018-08-31

Ordinarie ledamöter

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

Arbetsstagarrepresentant

Rickard Åkesson, VISION

Under året har styrelsen hållit tre protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 23 april.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

VERKSAMHET

KFAB bildades 1955 och uppförde de första bostadsfastigheterna på norr i Katrineholm. Idag är tyngdpunkten av hyreshusen uppförda under 60-talets miljonprogram. Efter en period under slutet av 1900-talet med vikande efterfrågan på bostäder och en rivningsvåg har under 2000-talet efterfrågan på bostäder ökat och är idag en bristvara.

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 117 726 kvm (111 528 kvm).

Inom affärsområde kommunfastigheter förvaltar bolaget 48 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 231 360 kvm (230 651 kvm).

AFFÄRSOMRÅDEN

Affärsområde Bostäder

KFAB erbjuder hyresgästerna ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar i flerbostadshus och radhus. Även anpassat boende som ungdomsbostäder, seniorbostäder och trygghetsbostäder erbjuds.

KFAB bereder i samarbete med Katrineholms kommun för närvarande ca 40 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.

På senare tid har stort fokus lagts på att minska andelen sena betalningar av hyror. I samarbete med Intrum har KFAB arbetat fram rutiner och metoder i syfte att förbättra betalningsmoralen.

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 har även tidigare noterat en ökad trångboddhet i KFAB:s befintliga lägenhetsbestånd inom vissa bostadsområden. Trångboddheten medför ökad förslitning i våra lägenheter och övriga ytor vilket i sin tur medför ökade kostnader.

KFAB har på grund av en hög uthyrningsgrad svårt att i dagsläget erbjuda bostäder till bl.a. nyanlända, särskilt för dem med stora familjer. Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor. KFAB fortsätter därför att genomföra och planera för framtida nybyggnationer.

Uthyrningssituationen är gynnsam. Antalet tomma lägenheter är i genomsnitt ca 2 st per månad. De tomma lägenheterna genomgår reparation eller annan åtgärd. Uthyrningsgraden är 99,9 % (99,9 %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %.

Förhandlingar avseende 2018 års hyresnivå inom affärsområde Bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 1,2 % (0,8 %) för bostäder respektive lokaler. En riktad höjning skedde i vissa områden.

KFAB uppför under en femårsperiod 140 nya bostäder i kv. Hästen. De första 2 etapperna är färdigbyggda. Inflyttning i den första etappen skedde under december månad 2015 och är ett punkthus om åtta våningar med adress Vasavägen 21 med 36 lägenheter. Inflyttning i den andra etappen om 52 lägenheter i etapp 2:1 skedde i februari 2018 och består av byggnader om fyra till sju våningar i korsningen Linnévägen/ Eriksbergsvägen. Den sista etappen kommer att sluta kvarteret och avsluta projektet kv. Hästen med ca 54 lägenheter i fem plan med utsikt över stadsparken med inflyttning under kvartal 1 2019.

Vid kv. Ekorren 4 pågår ombyggnationen av den arkitekt-ritade byggnaden kallad Björkbacken till 5 nya lägenheter. Ombyggnationen planeras i samarbete med byggnadsantikvarie i syfte att återställa byggnadens ursprungliga utformning. Genomförandet sker i egen regi tillsammans med elever från Duveholmsgymnasiets byggprogram. Ombyggnationen beräknas vara färdigställd under hösten 2019.

Vid Pantern 2, Läroverksgatan/Hemgården, planeras för en nybyggnation av hyreshus omfattande 29 lägenheter. Lägenheterna som planeras kommer att vara relativt små och yteffektiva med hög boendestandard. Ambitionen är att kunna erbjuda nybyggda lägenheter till prisvärda hyresnivåer. Nybyggnationen planeras vara färdigställd våren 2020. I kvarteret planeras för en omfattande renovering av den yttre miljön.

Trots en för Katrineholm hög nybyggnationstakt av nya lägenheter och andra boendeformer har efterfrågan på KFAB:s äldre lägenhetsbestånd inte minskat. Dock kan vi skönja en viss avmattning av efterfrågan på lägenheter i nyproduktion.

Ett fortsatt stort problem är renhållningen inom vissa bostadsområden där hushållssopor och grovsopor hanteras på ett felaktigt sätt. Det medför att KFAB:s personal dagligen får lägga flera timmar på att städa och rensa i våra bostadsområden. KFAB har i samarbete med Viadidakt under en period tagit in en praktikant som tillsammans med bovärdsgruppen aktivt har arbetat för att hålla rent i bostadsområdena och informerat och pratat med hyresgäster om hur kretsloppet fungerar och hur man som hyresgäst ska agera.

KFAB har påbörjat renoveringen av byggnaderna i kv. Sågen, Vingåkersvägen 23-27, Bjurtorpsgratan 2-6. Renoveringen sker i samråd med Hyresgästföreningen och ger möjlighet för de boende att påverka omfattningen av renoveringen i sina respektive lägenheter. Renoveringen kommer att pågå under 2018 och 2019.

Vidare har KFAB beviljats stöd hos Boverket inom dess projekt "Bättre mötesplatser".

Projektet i kv. Sågen avser upprustning och renovering av den yttre miljön. Under projektet har hyresgästerna bjudits in till informationsträffar i syfte att få de boende att aktivt påverka utformningen av den yttre miljön. Exempel på åtgärder som genomförts är nyinstallation av ny lekutrustning, nya parkbänkar och 6 st körbommar. Vidare har en grillplats uppförts, växtligheten anpassats och belysningen förstärkts och ersatts med ledbelysning.

Affärsområde 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 upphandlar i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU).

Inom en 5 årsperiod genomförs och planeras för ett flertal större investeringsprojekt, såsom uppförande av en ny brandstation, en ny skola centralt och på norr i Katrineholm, flera nya förskolor, särskilt boende för äldre, en ny samlad gruppbostad LSS samt en ny servicebostad med mera.

Vid större investeringar är behovet av långsiktighet, framförhållning, prioriteringar och avvägningar om när projekt ska genomföras extra viktig.

Dagens situation med stor efterfrågan på byggtjänster, både bostäder och offentliga lokaler medför en situation med en betydligt högre kostnadsbild vid ny- till eller ombyggnationer.

KFAB har fått uppdraget från kommunstyrelsen i Katrineholm att projektera, upphandla och bygga nytt äldreboende. Projektet är upphandlat och det första spadtaget är utfört. Projektet innebär att Strandgårdens äldreboende byggs ut med 10 000 kvm. Utbyggnaden ger 96 nya lägenheter om 35 kvm fördelade på tre våningsplan samt ytterligare ett plan i sutteräng. Det är ett omfattande projekt och förutom fler platser för äldre ska den även bidra till en bra arbetsmiljö för personalen. Målet är att det nya äldreboendet ska stå klart för inflyttning december 2019.

Entrén vid Sportcentrum, Duveholmshallen, har färdigställts. Utformningen av den nya entrén har skett i samarbete mellan verksamheten och KFAB. Bl.a. har receptionen byggts om för att möta besökande på ett samordnat och informativt sätt, nya möbler och ny ljus färgsättning där även den digitala miljön uppdaterats.

Duveholmshallens stora bassäng som varit i funktion i 40 år är från och med den 15 maj avstängd tills vidare. Detta beror på att omkakling av hela bassängen kommer att genomföras. Samtidigt utförs tidigare planerade renoveringar på bassängen och övriga installationer i byggnaden. Bland annat ska hopp-tornet renoveras.

Skolor och förskolor har de senaste åren varit utsatta för mycket skadegörelse. Skadegörelse såsom klotter och glaskross mm uppgick 2017 till ca 1 Mkr (1,1 Mkr). I syfte att minska skadegörelsen bygger KFAB succesivt ut kameraövervakningen efter ansökningsförfarande. KFAB kan konstatera att kameraövervakningen och andra åtgärder såsom ökad belysning, åtgärder av den yttre miljön, samt trygghetsvandringar ger effekt på skadegörelsen. Trenden 2018 är positiv med ett för perioden lägre utfall än samma period förra året, 227 Tkr (712 Tkr). Ett exempel där kameraövervakningen gett positiv effekt är vid Sandbäcksskolan där skadegörelsen sjunkit från 125 tkr på helåret 2017 till 6 Tkr för perioden 2018.

Även larmutbyggnaden fortsätter. Vid förskolorna Borgen och Påfågeln, samt äldreboendet Yngaregården har inbrotts- och brandlarm installerats.

De varma sommarmånaderna medförde ökad belastning på fastigheternas installationer, såsom hissar, kyl- och ventilationssystem. Värmen medförde att kommunens verksamhet på olika sätt blev påverkade och försvårade den dagliga verksamheten. Bl.a. ställdes elevundervisning in på eftermiddagarna under 1 veckas tid vid Järven/Tallås, vid äldreboendet Igelkotten klarade inte hissarna värmen som därmed stod stilla under ett flertal tillfällen under sommaren.

Vid Lövåsgården har vattenskadorna uppkommit i de burspråk som byggdes om vid den senaste renoveringen som genomfördes 2011-2012 omfattande ca 10 lägenheter. Kostnaderna för att åtgärda skadorna beräknas till ca 1,5 Mkr.

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 mån välja miljöriktiga produkter.

- Transporter – så långt som möjligt välja miljövänligaste transportmedlet vid våra resor, byta fordon till miljövänligare drivmedel och 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.

- Kompetens, utbildning och kommunikation – KFAB:s miljögrupp jobbar effektivt med att försöka minska miljöpåverkan av förbrukningarna av el, värme och vatten samt att behålla de minskningar vi gör. I miljögruppen ingår följande funktioner: vd, utvecklingsstrateg, energikontroller, boendekonsulent, bovärd, myndighetssamordnare, projektsamordnare och snickare. Miljögruppen jobbar efter en fastställd handlingsplan. Gruppen tar fram nya förslag till åtgärder, genomför beslutade åtgärder och följer upp att målen blir utförda.

KFAB kommer att upphandla solceller på Duveholmshallen för egen produktion av energi. Duveholmshallen och Duveholmsskolan är ett energiområde som förbrukar ca 6 000 000 kwh. I ett första skede kommer en upphandling att ske av två ytor på taken närmast entrén till Duveholmshallen. I upphandlingen kommer det att ingå byte av tätskikt för att veta att taket är tätt under lång tid framöver. Då taken i princip är platta sker montering av solceller på lutande bryggor. Genom lutningen får vi in solceller med större upptagningsyta än själva takytan. Solcellerna blir inkopplade på nätet och är sedan klara för produktion våren 2019. Ytan som upphandlas uppgår till ca 1250 kvm.

Idag har KFAB sex eldrivna miljöbilar. El-bilarna är av modellen VW e-Golf och Renault Kangoo Express. Sedan 2017 har vi inga bensindrivna bilar längre. KFAB har även två vanliga cyklar och en el-cykel som används av personal för kortare resor.

KFAB följer SundaHus miljökrav. I samband med upphandling av ramavtal har bolaget inskrivit i avtalet att material ska finnas dokumenterat i SundaHus miljödatas bas där i första hand A och B produkter ska användas och i andra hand C om inte A eller B finns tillgängligt efter godkännande från bolaget. KFAB:s miljöcertifiering har inneburit ett mer strukturerat arbete med noggrannare dokumentation. KFAB har som krav att bygga efter SundaHus. Det innebär att vid nybyggnation kontrolleras allt material och inom en snar framtid kommer liknande kontroller att krävas även vid renoveringar. Om en byggnad senare ska renoveras eller rivas vet man exakt vilka material som har använts. Det är bra både för miljön och för dem som ska utföra arbetet. Allt material ska vara godkänt både vid tillverkningsprocessen och som slutprodukt eftersom en del tillverkning kan vara dålig för miljön, även om den färdiga produkten är fri från skadliga ämnen.

Det nya äldreboendet Dufvegården kommer att byggas enligt miljöcertifiering Silver. En miljöcertifiering enligt Silverklassad byggnad innebär att det ställs höga miljökrav på bland annat ljud, radon, ventilation, fuktsäkerhet, energianvändning, dagsljus och inomhusklimat.

Under 2018 har utbildning för skyddsombud, grundläggande miljöutbildning, miljöbyggnadsdagen, LOU och baskurs i Miljöbyggnad hållits. EcoOnline (Digitala kemikalieregistret) har en ny app som bovärdar, servicetekniker och drifttekniker ska ladda upp och använda för säkerhetsdatablad och skyddsblad.

EKONOMI

Rörelsens nettoomsättning har under perioden uppgått till 209 Mkr (203,2 Mkr). Periodens resultat är positivt om 14,3 Mkr (23,5 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 underhållsarbete till stor del utförs under sommarhalvåret och därmed belastar bolagets resultat under senare delen av året. Även kapitalkostnaderna är klart under planerad nivå.

Utfallet vad gäller fastighetsskötsel och reparationer visar och har visat under flera år en negativ utveckling i relation mot planerad nivå. De bakomliggande orsakerna är flera, bl.a. kostnadsökningar av köpta tjänster och varor, en för låg underhållsnivå under en lång tidsperiod vilket medför att fler installationer blir allt äldre och då har större sannolikhet att behöva repareras. Vidare sker en utveckling av fler och mer tekniskt avancerad teknik som sannolikt även i framtiden kommer att driva på kostnadsutvecklingen.

Under maj genomförde KFAB en nybelåning om 100 Mkr. Låneportföljen uppgår per den 31/8 2018 till 1 252 Mkr. Volymer derivatinstrument i form av ränteswappar med olika löptider, uppgår till 97 % av lånevolymer. Syftet med räntederivat är att ge bolaget möjlighet att mer flexibelt hantera räntekostnader och förändra räntebindningen för att uppnå vald risknivå. Den genomsnittliga bruttoräntan uppgick per den 31/8 till 2,17 % och en räntebindningstid om 5,1 år.

Resultaträkning (tkr)

RESULTATRÄKNING	2018-08-31	2017-08-31	2017-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	208 994	201 521	296 158
Övriga intäkter	2 784	1 628	7 097
Summa intäkter	211 777	208 149	303 255
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	-99 183	-88 775	-155 960
Övriga externa kostnader	-13 419	-12 236	-17 764
Personalkostnader	-20 212	-18 814	-29 133
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-43 075	-39 577	-60 005
Övriga rörelsekostnader	-206	-19	-35
Summa rörelsens kostnader	-176 096	-159 401	-262 897
Rörelseresultat	35 681	43 748	40 358
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	464	491	790
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 837	-20 783	-30 369
Summa finansiella intäkter och kostnader	-21 373	-20 292	-29 579
Resultat efter finansiella poster	14 308	23 456	10 779
Skatt på årets resultat	-1 666	-1 150	-2 878
Uppskjuten skatt			
Årets resultat	12 642	22 306	7 901

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	2018-08-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	90	269
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	1 314 353	1 192 155
Inventarier, verktyg och installationer	1 907	2 221
Pågående nyanläggningar	211 776	255 137
Summa materiella anläggningstillgångar	1 528 036	1 449 513
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	40	40
Uppskjuten skattefordran	17 868	17 868
Andra långfristiga fordringar	118	188
Summa finansiella anläggningstillgångar	23 026	23 096
Summa anläggningstillgångar	1 551 152	1 472 878
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	54	595
Fordringar hos koncernföretag	238	0
Aktuella skattefordringar	5 133	794
Övriga fordringar	4	6 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 431	1 419
Summa kortfristiga fordringar	15 860	9 299
Kassa och bank	231	2 870
Summa omsättningstillgångar	16 091	12 169
Summa tillgångar	1 567 243	1 485 047

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-08-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	40 000	40 000
Övrigt tillskjutet kapital	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital	55 330	55 330
Fritt eget kapital		
Annat eget kapital inkl årets resultat		
Balanserad vinst eller förlust	93 934	86 637
Årets resultat	12 641	7 901
Summa fritt eget kapital	106 576	94 538
Summa eget kapital	161 906	149 868
Avsättningar		
Avsättning för uppskjuten skatt		
Summa avsättningar		
Långfristiga skulder		
Checkräkningskredit	66 570	97 466
Skulder till kreditinstitut m.fl.	1 251 600	1 151 600
Summa långfristiga skulder	1 318 171	1 249 066
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder	0	11
Leverantörsskulder	16 065	44 062
Skulder till koncernföretag	0	1 333
Övriga skulder	1 151	6 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 949	33 733
Summa kortfristiga skulder	87 166	86 113
Summa eget kapital och skulder	1 567 243	1 485 047



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

Bild 4/1

Fastighetsinvesteringar KFAB, AO Bostäder, budget 2019 och plan 2020 - 2021

Belopp i Mkr

Fastighet	Projekt	Total investering	Beslutad budget 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021	Underhållsplan 2019	Underhållsplan 2020	Underhållsplan 2021
Sågen 1,2	Stambyte	36 000	13 680	22 320	0	0	2 000		
Sågen 1,3	Fönsterbyte	11 000	4 320	6 680	0	0			
Pantern 2	Parkering	2 000	0	2 000	0	0			
Pantern 2	Nybyggnation lägenheter + parkeringsplats	38 500	0	0	38 500	0			
Kastanjen 2	Fönsterbyte	6 000	0	0	6 000	0			
Renen 7-9	Stambyte+badrum och kök	36 000	0	0		36 000			4 000
Pantern 2	Stambyte och ombyggnad kök	23 000	0	0	0	23 000		2 000	
Videt, Enen Sälgen	Detaljplan	500			500				
Investeringsbehov	Övriga utlägg för mindre investeringsbehov	15 000		5 000	5 000	5 000			
		168 000	18 000	36 000	50 000	64 000	2 000	2 000	4 000

RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2018-01-01 2018-08-31	Budget 2018-01-01 2018-08-31	Prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
RÖRELSENS INTÄKTER	Not					
Hysesintäkter	1	82 294	82 009	123 923	123 014	113 745
Övriga intäkter	2	<u>704</u>	<u>570</u>	<u>795</u>	<u>855</u>	<u>895</u>
Nettoomsättning		82 998	82 579	124 718	123 869	114 640
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	3	-10 871	-12 148	-20 971	-18 222	-20 155
Driftkostnader	4	-43 302	-44 303	-64 092	-66 454	-61 427
Fastighetsskatt	5	-1 760	-1 760	-2 640	-2 640	-1 946
Av- och nedskrivningar	6	<u>-11 384</u>	<u>-13 056</u>	<u>-17 829</u>	<u>-19 584</u>	<u>-14 938</u>
Summa fastighetskostnader		-67 317	-71 267	-105 532	-106 900	-98 466
Bruttoresultat		15 681	11 313	19 186	16 969	16 174
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	0	0	0	0	-57
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	161	0	180	0	195
Rörelseresultat		15 842	11 313	19 366	16 969	16 312
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	63	117	105	175	190
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-5 799</u>	<u>-6 429</u>	<u>-8 644</u>	<u>-9 644</u>	<u>-7 629</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-5 736	-6 313	-8 539	-9 469	-7 439
Resultat efter finansiella poster		10 106	5 000	10 827	7 500	8 873
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-1 000	-1 000	-2 000	-1 500	-1 622
RESULTAT		<u>9 106</u>	<u>4 000</u>	<u>8 827</u>	<u>6 000</u>	<u>7 251</u>

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2018-01-01 2018-08-31	Budget 2018-01-01 2018-08-31	Prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	67 726	67 012	100 918	100 518	92 088
Lokaler	14 023	14 171	22 257	21 257	21 021
Garage och parkeringsplatser	1 915	<u>1 815</u>	<u>2 823</u>	<u>2 723</u>	<u>2 734</u>
	83 664	82 999	125 998	124 498	115 843
Hyresbortfall					
Rabatter	-631	-315	-940	-473	-950
Outhyrda lägenheter	-332	-320	-500	-480	-502
Outhyrda lokaler	-132	-113	-205	-169	-214
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-275	<u>-241</u>	<u>-430</u>	<u>-362</u>	<u>-432</u>
	-1 370	-989	-2 075	-1 484	-2 098
Summa hyresintäkter	82 294	82 009	123 923	123 014	113 745
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER					
Ersättningar från hyresgäster	99	267	120	400	378
Elavgifter hushållsström	20	3	25	5	21
Ersättning för juridiska åtgärder	30	67	50	100	137
Övriga intäkter	<u>555</u>	233	<u>600</u>	<u>350</u>	<u>359</u>
	704	570	795	855	895
Summa intäkter	82 998	82 579	124 718	123 869	114 640
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	10 204	11 428	19 950	17 142	19 331
Underhållsrabatt för bostäder	504	493	780	739	777
Tillval	<u>163</u>	<u>227</u>	<u>241</u>	<u>341</u>	<u>47</u>
Summa underhållskostnader	10 871	12 148	20 971	18 222	20 155

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall	Budget	Prognos	Budget	Utfall
2018-01-01	2018-01-01	2018	2018	2017
2018-08-31	2018-08-31			
61,4%	67,0%			0,92727
5 129	10 412	14 665		5014,08

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Uppvärmning

Kostnader för uppvärmning	9 536	10 361	14 641	15 541	13 718
---------------------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	2 839	2 800	3 800	4 200	3 585
Övriga personalkostnader	95	197	200	295	204
Reparationskostnader	3 592	3 073	5 410	4 610	5 457
Vatten- och brandskadekostnader	1 861	1 733	2 600	2 600	2 789
Övriga skötselkostnader	7 029	6 703	10 255	10 055	11 075
Uttagsskatt	432	547	620	820	640
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>119</u>	<u>100</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>107</u>
	15 967	15 153	23 035	22 730	23 857

Förbrukning

Vatten	4 864	4 887	7 131	7 331	6 590
El, fastigheter	2 452	2 413	3 420	3 620	3 052
El, hushåll	48	38	67	57	65
Renhållning	<u>1 685</u>	<u>2 032</u>	<u>2 848</u>	<u>3 048</u>	<u>2 680</u>
	9 049	9 371	13 466	14 056	12 387

Riskkostnader

Försäkringspremier	366	424	540	636	543
Avskrivna fordringar	183	200	300	300	251
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>139</u>	<u>167</u>	<u>250</u>	<u>250</u>	<u>239</u>
	688	791	1 090	1 186	1 033

Administration

Lönekostnader	3 975	4 565	5 500	6 847	5 002
Övriga personalkostnader	142	172	258	258	378
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnad	69	165	127	247	111
Revisionskostnad	142	195	220	292	242
Marknadsföring	667	585	877	877	971
Konsultkostnader	132	127	590	190	271
Leasing kontorsmaskiner	26	27	40	40	49
Övriga kostnader	2 297	1 959	3 438	2 938	2 625
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>83</u>	<u>133</u>	<u>130</u>	<u>200</u>	<u>202</u>
	7 533	7 926	11 180	11 889	9 851

Hyresgästernas medel

Fritidsverksamhet	175	417	225	625	115
Hyressättningsavgift	230	135	230	202	204
Boinflytande	<u>124</u>	<u>150</u>	<u>225</u>	<u>225</u>	<u>262</u>
	529	701	680	1 052	581

Summa driftkostnader

43 302	44 303	64 092	66 454	61 427
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2018-01-01 2018-08-31	Budget 2018-01-01 2018-08-31	Prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
NOT 5 FASTIGHETSSKATT					
Fastighetsskatt	1 760	1 760	2 640	2 640	1 946
NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING					
Fastighetsavskrivningar					
Byggnader	11 217	13 056	17 560	19 584	14 669
Goodwill	167	0	269	0	269
Utrangering	0	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0	0
Summa av- och nedskrivningar	11 384	13 056	17 829	19 584	14 938
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER					
Förlust avyttring av anläggningstillgång	0	0	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	0	0	0	0	57
Summa	0	0	0	0	57
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	161	0	180	0	182
Div engångsintäkter	0	0	0	0	13
Summa	161	0	180	0	195
NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER					
Räntor på likvida medel	0	0	0	0	10
Räntor på kundfordringar	63	100	100	150	180
Övriga intäkter	0	17	5	25	0
Summa	63	117	105	175	190
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER					
Ränta fastighetslån	5 766	6 396	8 594	9 594	7 515
Övriga kostnader	33	33	50	50	114
Summa	5 799	6 429	8 644	9 644	7 629

RESULTATRÄKNING	Utfall (tkr) 2018-01-01 2018-08-31	Budget 2018-01-01 2018-08-31	prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	126 990	128 835	192 170	193 252	182 886
Övriga intäkter	<u>478</u>	<u>0</u>	<u>632</u>	<u>0</u>	<u>1 338</u>
Nettoomsättning	127 468	128 835	192 802	193 252	184 224
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	-6 193	-7 130	-11 730	-10 695	-18 897
Driftkostnader	-67 059	-65 256	-103 731	-97 884	-96 778
Fastighetsskatt	-553	-553	-830	-830	-762
Av- och nedskrivningar	<u>-31 248</u>	<u>-35 963</u>	<u>-47 900</u>	<u>-53 944</u>	<u>-44 479</u>
Summa fastighetskostnader	-105 053	-108 902	-164 191	-163 353	-160 916
Bruttoresultat	22 415	19 933	28 611	29 899	23 308
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-2 540	-2 333	-3 706	-3 500	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	6	0	10	0	782
Rörelseresultat	19 880	17 599	24 915	26 399	24 090
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	400	400	600	600	601
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-16 079</u>	<u>-16 899</u>	<u>-24 649</u>	<u>-25 349</u>	<u>-22 784</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader	-15 679	-16 499	-24 049	-24 749	-22 183
Resultat efter finansiella poster	4 201	1 100	866	1 650	1 907
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-666	-666	-800	-1 000	-1 257
RESULTAT	3 535	434	66	650	650

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2018-01-01 2018-08-31	Budget 2018-01-01 2018-08-31	prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	124	122	183	183	339
Lokaler	126 900	128 699	192 049	193 049	183 058
Garage och parkeringsplatser	<u>16</u>	<u>15</u>	<u>23</u>	<u>23</u>	<u>24</u>
	127 040	128 837	192 255	193 255	183 421
Hyresbortfall					
Rabatter	-33	0	-50	0	-3
Outhyrda lägenheter	0	0	0	0	0
Outhyrda lokaler	-14	0	-30	0	-529
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-3</u>	<u>-2</u>	<u>-5</u>	<u>-3</u>	<u>-3</u>
	-50	-2	-85	-3	-535
Summa hyresintäkter	126 990	128 835	192 170	193 252	182 886
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER					
Ersättningar från hyresgäster	28	0	30	0	0
Elavgifter hushållsström	1	0	1	0	1
Ersättning för juridiska åtgärder	1	0	1	0	293
Övriga intäkter	<u>448</u>	<u>0</u>	<u>600</u>	<u>0</u>	<u>1 044</u>
	478	0	632	0	1 338
Summa intäkter	127 468	128 835	192 802	193 252	184 224
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	6 193	7 130	11 730	10 695	18 897
Underhållsrabatt för bostäder	0	0	0	0	0
Tillval	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa underhållskostnader	6 193	7 130	11 730	10 695	14 851

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2018-01-01 2018-08-31	Budget 2018-01-01 2018-08-31	prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
#	57,7% 0,8606	67,0% 15 269	20 661		90,0% 1,4067

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Uppvärmning

Kostnader för uppvärmning	13 140	15 193	20 700	22 790	19 327
---------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	5 226	5 105	7 658	7 658	7 121
Övriga personalkostnader	170	197	246	296	360
Reparationskostnader	8 032	6 287	13 500	9 430	13 201
Vatten- och brandskadekostnader	1 026	1 333	2 000	2 000	1 598
Övriga skötselkostnader	13 660	10 920	20 500	16 380	20 939
Uttagsskatt	185	323	215	484	163
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>135</u>	<u>81</u>	<u>171</u>	<u>121</u>	<u>92</u>
	28 434	24 246	44 290	36 369	43 474

Förbrukning

Vatten	3 221	3 305	4 700	4 957	4 236
El, fastigheter	10 263	10 213	15 320	15 320	12 207
El, hushåll	0	20	30	30	4
Renhållning	<u>1 823</u>	<u>1 582</u>	<u>2 573</u>	<u>2 373</u>	<u>2 335</u>
	15 307	15 120	22 623	22 680	18 782

Riskkostnader

Försäkringspremier	976	983	1 400	1 475	1 414
Avskrivna fordringar	12	0	15	0	114
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>6</u>	<u>0</u>	<u>8</u>	<u>0</u>	<u>4</u>
	994	983	1 423	1 475	1 532

Administration

Lönekostnader	6 883	6 779	10 268	10 168	9 298
Övriga personalkostnader	255	154	350	231	669
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostna	135	152	228	228	218
Revisionskostnad	178	179	269	269	267
Marknadsföring	92	50	125	75	520
Konsultkostnader	139	196	600	294	573
Leasing kontorsmaskiner	63	29	83	43	106
Övriga kostnader	3 091	3 845	5 267	5 767	3 989
Avgår aktiverade kostnader	-1 760	-1 767	-2 650	-2 650	-2 150
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>98</u>	<u>87</u>	<u>140</u>	<u>130</u>	<u>173</u>
	9 174	9 703	14 680	14 555	13 663

Hyresgästernas medel

Hyressättningsavgift	10	10	15	15	0
----------------------	----	----	----	----	---

Summa driftkostnader

67 059	65 256	103 731	97 884	96 778
--------	--------	---------	--------	--------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2018-01-01 2018-08-31	Budget 2018-01-01 2018-08-31	prognos 2018	Budget 2018	Utfall 2017
------------------------------------	------------------------------------	-----------------	----------------	----------------

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt

553	553	830	830	762
-----	-----	-----	-----	-----

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING

Fastighetsavskrivningar

Byggnader

31 248	35 963	47 900	53 944	44 479
--------	--------	--------	--------	--------

Utrangering

0	0	0	0	0
---	---	---	---	---

Summa av- och nedskrivningar

31 248	35 963	47 900	53 944	44 479
--------	--------	--------	--------	--------

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Kostnader av engångskaraktär

2 540	2 333	3 706	3500	0
-------	-------	-------	------	---

Summa

2 540	2 333	3 706	3 500	0
-------	-------	-------	-------	---

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar

0	0	0	0	0
---	---	---	---	---

Vinst vid försäljning fastigheter

0	0	0	0	776
---	---	---	---	-----

Återvunna avskr fordringar

6	0	10	0	6
---	---	----	---	---

Summa

6	0	10	0	782
---	---	----	---	-----

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel

400	400	600	600	600
-----	-----	-----	-----	-----

Räntor på kundfordringar

0	0	0	0	1
---	---	---	---	---

Övriga intäkter

0	0	0	0	0
---	---	---	---	---

Summa

400	400	600	600	601
-----	-----	-----	-----	-----

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån

16 067	16 867	24 600	25 300	22 693
--------	--------	--------	--------	--------

Övriga kostnader

12	33	49	49	91
----	----	----	----	----

Summa

16 079	16 899	24 649	25 349	22 784
--------	--------	--------	--------	--------