



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2018-12-14 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

KFAB:s kontor, lokal Helheten, Tegnervägen 26, 3 trp.
09.00 – 11.30

Beslutande

Fredrik Olovsson, ordf.
Bengt Hult
Abdullahi Hassan
Cecilia Björk
Berit Örtell
Mica Vemic
Bertil Carlsson
Gudrun Lindvall
Bo Johansson

Övriga deltagande

Ingmar Eriksson, VD
Kjell Peterson, stab
Per-Åke Perman, ekonomi
Jan Kristensson, projekt
Tobias Lundqvist, fastighet
Björn Johansson, marknad
Richard Åkesson, personalrepr. Vision

Sekreterare

Ingmar Eriksson

Kjell Peterson

Utses att justera

Fredrik Olovsson

Bertil Carlsson





SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-12-14

2

§ 44 Mötets öppnande

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

§ 45 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt **bilaga § 45:1**.

§ 46 Upprop

Närvarokontroll genomförs av styrelseledamöterna.

§ 47 Val av protokollsjusterare

Bertil Carlsson väljs att justera dagens protokoll.

§ 48 Protokoll från föregående sammanträde

Protokoll från föregående sammanträde 2018-10-01 läggs till handlingarna.

§ 49 Budget 2019

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar företagets förslag till budget för 2019. Budgetförslaget baseras på kalkylerade driftskostnads- och kapitalkostnadsökningar för budgetåret 2019. KFAB har träffat förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen i Sörmland om nya hyror för 2019. Uppgårelsen resulterade i en höjning av bostadshyrorna med 1,86 % från 2019-01-01.

Utmaningar för affärsområde bostäder Division: 100 för år 2019 är bl. a:

- ✚ Genomföra och finansiera planerad nyproduktion av lägenheter.
- ✚ Bolagets fastigheters framtida investerings- och underhållsbehov är mycket stort. Flera fastigheter inom det s.k. miljonprogrammet är i behov av renovering.
- ✚ Anskaffande av likvida medel, kapitalkostnadsutveckling.
- ✚ Ökad soliditet 20 % - resultatnivå – avkastnings-/utdelningskrav.
- ✚ Socialt ansvar, hyresnivåer.
- ✚ Skattemässig ränteavdragsbegränsning från 2019.
- ✚ Marknadsvärdering vid nyproduktion.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-12-14

3

Budgeterade investeringar inom affärsområde Bostäder uppgår för 2019 till 36 000 tkr fördelat på stambyten i kv. Sågen 1, 2 för 22 320 tkr, fönsterbyten i kv. Sågen 1, 3 om 6 680 tkr, iordningställande av parkeringsyta i kv. Pantern 2 om 2 000 tkr samt övriga utlägg för mindre investeringsbehov om 5 000 tkr.

Utifrån fastställd övergripande plan med budget 2019 – 2021 för Katrineholms Kommun och som utgångspunkt för KFAB:s hyresbelastning har Kommunfullmäktige fastställt ramen för KFAB till 229 724 tkr, med en uttalad målsättning att utföra en effektiv förvaltning så att 3 500 tkr kan återlämnas i hyresreduktion vid årets slut.

Utgångspunkt för hyresramen är självkostnadsprincipen. Effekterna av beslutet är inarbetade i den övergripande planen med budget 2019 – 2021.

Ramen för KFAB omfattar förväntade kostnadsökningar men innehåller inte särskilt utrymme för oplanerade händelser, extra eller ökat underhåll samt reparationer utöver budget. Då kostnaderna som uppstår baseras på självkostnad kommer kostnadsutvecklingen att stämmas av löpande under året.

Budgeterade investeringar inom affärsområde Kommunfastigheter uppgår för år 2019 till totalt 84 520 tkr.

Utmaningar för affärsområde Kommunfastigheter Division: 200 för år 2019 är bl. a:

- ✚ Stora investeringar planeras och har beslutats. Definiera mål för KFAB:s soliditet på företagsnivå. Översyn av investeringsprocessen pågår. KFAB:s mål är att få tydliga ramjusteringar direkt i kommunens budgethandlingar: - Uppdrag, investeringsutgift, hyra och inflyttningsdatum.
- ✚ Aktieägartillskott bör beslutas om. Ökad extern upplåning ökar ränterisken. En idag låg räntenivå kan i framtiden höjas kraftigt med stora ekonomiska följdverkningar.
- ✚ Katrineholms Kommuns ekonomi – Investeringarna innebär stora kostnadsökningar – drift- & kapitalkostnader i KFAB – men detta är en mindre del av de totala kostnaderna som uppstår när även kommunens verksamheters kostnader tas med i beräkningen.
- ✚ Att förbättra NKI- värdet när det ekonomiska utrymmet minskar och därmed möjligheterna att bibehålla, utveckla och avveckla befintliga fastigheter.
- ✚ Bolagets fastigheters framtida underhållsbehov är mycket stort.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-12-14

4

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** godkänna och fastställa bolagets förslag till budget för 2019 i överensstämmelse med redovisade budgethandlingar.
- a t t** godkänna och fastställa KFAB:s förslag till investeringsbudget för 2019 enligt bilagda sammanställning. **Bilaga § 49:1.**
- a t t** ekonomichef Per-Åke Perman med VD Ingmar Eriksson som ersättare, ges i uppdrag att tillsvidare för Katrineholms Fastighets AB:s räkning omsätta befintliga lån, samt uppta nya lån, dvs öka företagets skulder, inom den av Katrineholms Kommun vid varje tillfälle fastställda borgensramen.
- a t t** delegera VD:s uppdrag gällande finansfrågor till ekonomichefen.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Mica Vemic, Gudrun Lindvall och Ingmar Eriksson.

§ 50 Förslag till sammanträdesdagar 2019 för KFAB:s styrelse och presidium

Förslag på sammanträdesdagar för 2019 års styrelse- och presidiummöten redovisas för styrelsen.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** fastställa upprättat förslag till sammanträdesdagar för styrelsen och presidiet för 2019. **Bilaga § 50:1.**

§ 51 Förslag till arbetsplan för 2019

VD redovisar upprättat förslag till arbetsplan för KFAB:s styrelsesammanträden för 2019.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** fastställa upprättat förslag till arbetsplan för KFAB:s styrelsesammanträden för 2019. **Bilaga § 51:1.**

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-12-14

5

§ 52 Fastställande av arbetsordning för 2019

VD föreslår styrelsen besluta att godkänna företagets förslag till arbetsordning för verksamhetsåret 2019. Arbetsordningen är textmässigt oförändrad jämfört med föregående år.

Styrelsen beslutar

a t t godkänna och fastställa förelagd arbetsordning för KFAB, daterad 2018-12-14 att gälla från 2019-01-01 och tillsvidare i företaget. **Bilaga § 52:1.**

§ 53 VD-rapporter

A) Information från hyresförhandlingarna

VD informerar styrelsen om KFAB:s överläggningar och förhandlingar med Hyresgästföreningen om nya hyror från 2019.

KFAB:s hyresförhandlingsyrkande för 2019 uppgår från företagets sida till 31:80 kr/kvm eller en genomsnittlig höjning med 3,14 % för bostäder med varm och kallhyra, tillval, samt lokaler att träda i kraft från 2019-01-01.

Den ännu ej färdigställda delen av pågående nybyggnation vid kv. Hästen 7 (etapp 2:2) ingick inte i förhandlingsunderlaget. Vidare ingår inte, liksom föregående år, garage och p-platser i förhandlingarna.

Hyresgästföreningen och KFAB har kommit med flera motbud och nya bud under de fyra förhandlingstillfällen som ägt rum.

Träffad förhandlingsöverenskommelse innebär en 1-årsuppgörelse gällande hyresnivåer enligt följande:

- Bostäder med varmhya uppräknas för 2019 generellt med 1,86 %.
- Bostäder med kallhyra uppräknas för 2019 generellt med 1,7 %.
- Lokaler uppräknas för 2019 med 1,86 %.

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

VD informerar styrelsen om planeringen för att uppföra ett nytt hyreshus utmed Läroverksgatan för att innesluta kvarteret Pantern 1 respektive Pantern 2.

Bygglov för byggprojektet har lämnats in till kommunen. Sista projekteringsmötet avhölls igår.

Tillgänglighetsproblematiken är preliminärt löst i det nya förslaget.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-12-14

6

C) Nöjd Kundindex (NKI) Nöjd Medarbetarindexundersökning (NMI)

VD presenterar den nyligen genomförda Nöjd Kundindexundersökningen resp. nöjd medarbetarundersökningen som genomförts i KFAB.

Utfallet av undersökningen ser bra ut för KFAB:s verksamhetslokaler och betygen i branschjämförelse med andra mätta företag ligger över snittbetygen för dessa. KFAB har fått betyget 65 och detta ligger över medelbetyget för denna typ av lokalförsörjningsmonopol där medelbetygen ligger mellan 50 till 67. KFAB ligger på plats 6 av totalt 83 mätta kommunala fastighetsorganisationer.

Beträffande nöjd kundindex bostäder är KFAB:s betyg 75 och är ett väldigt bra betyg och stark siffra. KFAB placeras sig som bäst i benchmarking mot 43 andra allmännyttiga fastighetsägare där medelbetyget uppgår till 64,7.

Beträffande KFAB:s nöjd medarbetarindexundersökning (NMI) är totalbetyget 74 och är ett starkt betyg. Medelbetyget vid medarbetarundersökningar ligger normalt mellan 62 – 71.

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Bengt Hult och Tobias Lundqvist.

§ 54 Rapport från verksamheten

A) Marknad

- Marknadschef Björn Johansson presenterar hyresrapport per den 1 december 2018. Antalet tomma lägenheter uppgår f n till 7 st.
- Beträffande siffrorna för vakanta och uppsagda lägenheter så uppgår den till 25 st. för 1 december, jämfört med 13 st. ett år tidigare.
- Omflytningsfrekvensen för året stannar på 13 %, vilket är lika som för 2017.
- Omflytningsfrekvens tidigare år:

2016	14 %
2015	14 %
2014	15 %
2013	18 %
2012	18 %
2011	21 %

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-12-14

7

- I sista Etappen 2:2 i kv. Hästen finns f n 6 st. lediga bostadslägenheter om 2 resp. 3 rum och kök. Marknadsavdelningen har genomfört en hyreskampanj på sociala medier via facebook med inriktning gentemot södra Stockholm. En viss avmattning av efterfrågan av nyproducerade bostadslägenheter i KFAB kan skönjas.

KFAB har ändå lyckats hyra ut ca 150 lägenheter under de senaste åren.

B) Fastighet/Projekt

Fastighetschef Tobias Lundqvist och projektchef Jan Kristensson informerar styrelsen om fastighetsavdelningens och projektavdelningens verksamheter.

- Järvenskolorna
KFAB har stött på problem med utformningen och anslutningen av den nya skolan. Möten kommer att ske med Länsstyrelsen, byggnadsantikvarie, arkitekt, KFAB och Katrineholms Kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning den 18/1 resp. den 6/2 2018.

Första utkastet av den antikvariska förundersökningen fastslog i stora drag att anslutningen mot Tallåsskolan var för stor och hämmade befintlig byggnad. Även nybyggnaden skall anpassas arkitektoniskt för att inte framstå som ett monument.

Bilder visades från olika väderstreck för att åskådliggöra olika alternativa lösningar för nybyggnaden.

- Projektet utemiljön i kv. Sågen Vingåkersvägen//Bjurstorpsgatan
Biståndsprojektet gällande upprustning av utemiljön i kv. Sågen redovisades för styrelsen med avseende på skick före upprustningen och efter upprustningen. Slutrapporten har godkänts av Boverket och bidragsmedel har utbetalats från staten.
- Renovering simhallsdelen i Badhuset
Aktuellt läge av renoveringen av simbassängen i Badhuset rapporterades om för styrelsen.
Rivning av klinkerplattor har genomförts liksom torkning och blästring av underlaget.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-12-14

8

Summering av simbassängen:

- Byggtid ca 12 månader.
- 120 ton utkört.
- 1 450 kvm kakel
- Ca 70 000 plattor
- 90 st. nya hål
- 1 miljon liter vatten skall bytas ut 6 ggr per dygn
- Kostnad för projektet ca 9 Mkr

- Kameraövervakning

Kameror på skogsborgsskolan är nu i drift.

På Nyhemsskolan har 2 st glaskross inträffat. Båda glaskrossen är lagförda och uppklarade.

- Skadegörelse – Glaskross skolor 2012 - 2018

2012	ca	625.000:-
2013	ca	670.000:-
2014	ca	520.000:-
2015	ca	760.000:-
2016	ca	1.130.000:-
2017	ca	1.095.000:-
2018		471.000:-

- Utredning Sandbäcksskolan

Planering pågår för att bygga ut Sandbäcksskolan med hänsyn till ett ökat elevantal i Sandbäcksskolans upptagningsområde. Elevantalet idag uppgår till 620 elever och skolan behöver byggas ut för att dimensioneras för 700 elever. Tre olika utredningsalternativ finns framtagna och som innebär en utökning av lokalytorna med mellan 2 070 till 2 570 kvm. Det lutar åt alternativ 3, vilket i så fall innebär en utökad lokalyta med ca 2 300 kvm.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-12-14

9

C) Ekonomi

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar korta fakta på ekonomiområdet inför 2019.

- ✚ Kommunkoncernen inför 2019-01-01 ett nytt ekonomisystem, CGI, Raindance.
- ✚ Byte av bank från Nordea till Sörmlands Sparbank.
- ✚ Affärsområde förvaltning åt Katrineholms Kommun flyttas från KIAB till KFAB (förvaltningsuppdrag).
- ✚ Ökad digitalisering med bl. a införande av WAN -handel.
- ✚ Ny kodplan.
- ✚ Outsourcing av skanning av leverantörsfakturor till CGI BTS.
- ✚ Marknadsvärdering inkl. pågående arbeten:

Affärsområde	Marknadsvärde	Bokfört värde	+ -
AO bostäder	1 256 Mkr	590 Mkr	+ 666 Mkr
AO Kommunfast.	1 227 Mkr	972 Mkr	+ 255 Mkr
KFAB	2 483 Mkr	1 562 Mkr	+ 921 Mkr

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Bengt Hult, Cecilia Björk, Bertil Carlsson, Mica Vemic och Ingmar Eriksson.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2018-12-14

10

§ 55 Övriga frågor

Tack till styrelse och personal

Då dagens sammanträde är det sista för året framför styrelsens ordförande Fredrik Olovsson ett tack till styrelsen, VD och till personalen för ett väl utfört arbete under 2018 och tillönskar alla en riktig God Jul och ett Gott Nytt År.

Styrelsemötet avslutades med att styrelsen fick komma på studiebesök i de nya lokalerna för Katrineholms kommande brandstation utmed Bievägen.

Mötet avslutas

Justerandes sign

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' followed by a cursive flourish.



Bil 45:1

Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Fredagen den 14 december kl. 09.00

1 Formalia

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

2-3 Ärenden enligt årsprogram/beslutsärenden

- .1 Budget 2019
- .2 Förslag till sammanträdesdagar 2019 för KFAB:s styrelse och presidium
- .3 Förslag till arbetsplan för 2019
- .4 Fastställande av arbetsordning för 2019

4 Informationsärenden

1 VD-rapporter

- .1 Information från hyresförhandlingarna
- .2 Nyproduktion av bostadslägenheter i kv. Pantern2, Etapp2
- .3 NKI (Nöjd kundindex) NMI (Nöjd Medarbetarundersökning)

2 Rapporter från verksamheten

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

5 Övriga frågor

Studiebesök ca kl. 14.00 av Nya Brandstationen på norr.
Studiebesök ca kl. 15.00 lägenhet på bottenvåningen i kv. Hästen 7,
Eriksbergsvägen 4A ut mot Stadsparken.



2018-12-03

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

Kallelse

KFAB:s styrelse kallas till styrelsesammanträde

Fredagen den 14 december kl. 09.00

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

Vi äter julbord kl. 12.00 på Dufweholms Herrgård efter genomfört sammanträde med resp. bolag.

(De som inte har tillgång till egen bil kan samåka med KFAB:s personal i KFAB:s bilar ned till Dufweholm.)

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Fredrik Olovsson

/Ingmar Eriksson

Investeringsbudget 2019 plan 2020-2021

Bil 491

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

Belopp i Tkr

Fastighet	Projekt	Total investering	Beslutad budget 2018	Budget 2019	Plan 2020	Plan 2021	Underhålls- plan 2019	Underhålls- plan 2020	Underhålls- plan 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					
Pantern 2	Stambyte och ombyggnad kök	23 000	0	0	0	36 000			4 000
Videt, Enen Sälgen	Detaljplan	500			0	23 000		2 000	
Investeringsbehov	Övriga utlägg för mindre investeringsbehov	15 000			500				
		168 000	18 000	36 000	50 000	64 000	2 000	2 000	4 000



2018-12-14

Fastighetsinvesteringar 2019-2021

Belopp i tusentals kronor (tkr)

Fastighetsinvesteringar KFAB

Förv	Objekt	2019	2020	2021
KFAB	Fastighetsbevarande åtgärder i div 200	4 350	6 800	7 400
KFAB	Parkeringshus Norr		55 000	
KFAB	Brandstation	20 000		
KFAB	Safirenhuset ventilation		11 000	11 000
KFAB Totalt		24 350	72 800	18 400
BIN	Utemiljö förskolor/skolor	1 435	1 265	850
BIN	Ljudabsorbenter och akustik	550		
BIN	Sammanställning av mindre ombyggnationer i skolor/förskolor	3 385	4 850	4 950
BIN	Ny högstadieskola Järven			230 500
BIN	Ny F-6 skola Norr			165 000
BIN	Om- och tillbyggnad på Sandbäcksskolan	3 500	60 000	
BIN	Skogsborgsskolan. Ny idrottshall		30 000	
BIN	Permanent förskola med tillbyggnad i Junibacken	8 000		
BIN	Tillbyggnad förskolan Karossen	8 550		
BIN	Ny förskola Karamellen vid Östra skolan	8 700		
BIN Totalt		34 120	96 115	401 300
FAST	Oförutsedda mindre investeringsbehov (verksamhetsanpassningar/ myndighetskrav)	2 400	1 500	1 500
FAST	Allaktivitetsplaner på Sandbäcken och Norr	800	800	
FAST Totalt		2 400	1 500	1 500
KULN	Ombyggnad och utemiljö i Lokstallet		4 038	2 500
KULN	Konstnärlig utsmyckning vid nybyggnation av skolor och äldreboende	3 800		4 000
KULN Totalt		3 800	4 038	6 500
STN	Återvinningsstationer på förskolor och skolor	1 000		
STN	Ombyggnation och arbetsmiljö kök	1 700	1 700	500
STN	Om- och tillbyggnad samt utemiljö vid Sportcentrum.	9 000		
STN	Utbyte av nyckellås mot kodlås på uthyrningslokaler	200	200	200
STN Totalt		11 900	1 900	700
VON	Nytt äldreboende Dufvegården		265 000	
VON	Kylanläggningar	2 500	2 500	
VON	Om- och tillbyggnad samt utemiljö vid boenden	950	1 050	
VON Totalt		3 450	268 550	0

Myndighetskrav		2019	2020	2021
FAST	Larm verksamhetslokaler	2 200	2 200	2 200
BIN	Ventilation skolor	500	500	
STN	Fettavskiljare avlopp.	1 000	1 000	1 000
Myndighetskrav totalt		3 700	3 700	3 200

Div 200 totalt	84 520	449 403	431 600
-----------------------	---------------	----------------	----------------

Förv	Objekt	2019	2020	2021
KULN	Ny huvudentré till Kulturhuset Ängeln		2 500	
Div 100 totalt		0	2 500	0

Totalt div 200 + div 100	84 520	451 903	431 600
---------------------------------	---------------	----------------	----------------

Energibesparande åtgärder KFAB

Förv	Objekt	2019	2020	2021
FAST	Miljö- och energibesparande åtgärder	2 000	2 000	2 000
Summa resultat av energibesparingar		2 000	2 000	2 000

Fastighetsinvesteringar KIAB

Förv	Objekt	2019	2020	2021
FAST	Övriga oförutsedda investeringar	3 000		
FAST Totalt		3 000		
SOCN		15 000		
SOCN Totalt		15 000		
Totalt		18 000	0	0

Fastighetsinvesteringar kommunens egna fastigheter

Förv	Objekt	2019	2020	2021
KIAB	Stadsparken dränering	285		
KIAB	Stadsparken tillbyggnad	2 800		
KIAB	Stadsparken utomhusdisk	250		
	Tillgänglighet och RWC	1 000		
KFAB	Gamla Vattentornet invändig trappa			500
KFAB	Glindrans gamla skola. Avloppsanläggning	300		
KFAB	Akutbostäder förråd och lekplats	200		
KFAB	Oförutsedda mindre investeringsbehov (verksamhetsanpassningar/ myndighetskrav)	350	150	150
Division 600 totalt		5 185	150	650



Bil/50:1

Sammanträdesdagar 2019 för KFAB:s styrelse och presidium

Tidpunkt	Typ av möte	Klockslag
2019-03-11	Presidie	10.00
2019-03-18	Styrelsemöte	09.00
2019-04-24	Årsstämma	18.00
2019-06-03	Presidie	10.00
2019-06-14	Styrelsemöte	09.00
2019-09-27	Presidie	10.00
2019-10-04	Styrelsemöte	09.00
2019-11-29	Presidie	10.00
2019-12-09	Styrelsemöte	09.00



Arbetsplan för KFAB:s styrelsesammanträden 2019

Mars	Bokslut 2018
Juni	Måldiskussion 2020 – 2022 Tertialrapport 1, (2019-01-01--- 2019-04-30)
Oktober	Tertialrapport 2, (2019-01-01---2019-08-31) Underlag och förutsättningar för budget 2020 Målsättning och strategi inför hyresförhandling
December	Antagande av budget 2020 Fastställande av arbetsordning Arbetsplan för 2020

Arbetsordning för Katrineholms Fastighets AB

Fastställd av styrelsen vid sammanträde den 14/12 2018

Arbetsfördelning inom styrelsen

Styrelsen ska förutom ordförande ha en vice ordförande.

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

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

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

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

Arbetsfördelningen redovisas i övrigt i **bilaga 1**

Verkställande direktör

Styrelsen utser verkställande direktör.

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

Styrelsesammanträden

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

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

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

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

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

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

Styrelsens protokoll

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

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

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

Allmänt

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

Styrelsens ansvar

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

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

Verkställande direktören

VD äger rätt att inrätta de grupperingar han anser nödvändiga.

Instruktion för verkställande direktören i Katrineholms Fastighets AB

(Bilaga 2 till arbetsordning för KFAB)

1 Allmänna befogenheter

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

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

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

2 Inskränkningar

a) Avtal i allmänhet

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

b) Investeringar

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

c) Fast egendom

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

d) Beslut om inköp

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

e) Anställningsavtal

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

f) Lån

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

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

g) Pant och borgen

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

h) Övriga beslut och åtgärder

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

3 Beredning och rapportering

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

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

4 Attesträtt

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

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

5 Firmateckningsrätt

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

6 Jäv

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

7 Bokföring, redovisning och rapportering

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

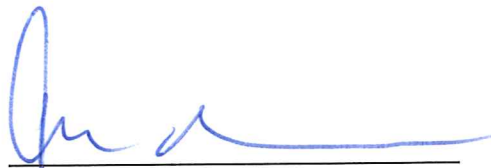
VD ska övervaka och tillse att det finns ett väl fungerande redovisnings- och rapporteringssystem i förhållande till styrelsen beträffande såväl bolagets som koncernens ekonomiska ställning och alla fortlöpande förändringar i denna.

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

8 Lojalitetsplikt

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

Katrineholm 2018-12 -14



Bilaga 3 till arbetsordning för Katrineholms Fastighets AB

Ärenden som skall förekomma vid styrelsens sammanträden:

Vid varje sammanträde:

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

Ärenden som skall förekomma vid speciella tider:

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

Detta ger följande fasta sammanträdestider:

- 1 mars månad
- 2 juni månad
- 3 oktober månad
- 4 december månad

I övrigt då behov föreligger.

Bilaga 4 till arbetsordning för Katrineholms Fastighets AB

Ordinarie ledamöter: 2015- 2019

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

RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2019
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hyresintäkter		113 745	123 014	131 860
Övriga intäkter		<u>895</u>	<u>855</u>	<u>850</u>
Nettoomsättning		114 640	123 869	132 710
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader		-20 155	-18 222	-19 496
Driftkostnader		-61 427	-66 454	-69 895
Fastighetsskatt		-1 946	-2 640	-2 716
Av- och nedskrivningar		<u>-14 938</u>	<u>-19 584</u>	<u>-21 893</u>
Summa fastighetskostnader		-98 466	-106 900	-114 000
Bruttoresultat		16 174	16 969	18 710
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		-57	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		195	0	0
Rörelseresultat		16 312	16 969	18 710
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	175	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-7 629</u>	<u>-9 644</u>	<u>-10 385</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-7 439	-9 469	-10 210
Resultat efter finansiella poster		8 873	7 500	8 500
Årets skatt		-1 622	-1 500	-1 500
RESULTAT		<u>7 251</u>	<u>6 000</u>	<u>7 000</u>

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2019
----------------	----------------	----------------

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Bostäder	92 088	100 518	107 669
Lokaler	21 021	21 257	23 512
Garage och parkeringsplatser	<u>2 734</u>	<u>2 723</u>	<u>3 039</u>
	115 843	124 498	134 220

Hyresbortfall

Rabatter	-950	-473	-800
Outhyrda lägenheter	-502	-480	-880
Outhyrda lokaler	-214	-169	-300
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-432</u>	<u>-362</u>	<u>-380</u>
	-2 098	-1 484	-2 360

Summa hyresintäkter

113 745	123 014	131 860
----------------	----------------	----------------

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	378	400	400
Elavgifter hushållsström	21	5	0
Ersättning för juridiska åtgärder	137	100	100
Övriga intäkter	<u>359</u>	<u>350</u>	<u>350</u>
	895	855	850

Summa intäkter

114 640	123 869	132 710
----------------	----------------	----------------

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat underhåll	19 331	17 142	18 306
Underhållsrabatt för bostäder	777	739	790
Tillval	<u>47</u>	<u>341</u>	<u>400</u>
Summa underhållskostnader	20 155	18 222	19 496

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2019
----------------	----------------	----------------

NOT 4 DRIFTKOSTNADER**Uppvärmning**

Kostnader för uppvärmning	<u>13 718</u>	<u>15 541</u>	<u>15 952</u>
---------------------------	---------------	---------------	---------------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	3 585	4 200	4 326
Övriga personalkostnader	204	295	295
Reparationskostnader	5 457	4 610	4 720
Vatten- och brandskadekostnader	2 789	2 600	2 800
Övriga skötselkostnader	11 075	10 055	10 749
Uttagsskatt	640	820	845
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>107</u>	<u>150</u>	<u>150</u>
	23 857	22 730	23 885

Förbrukning

Vatten	6 590	7 331	7 676
El, fastigheter	3 052	3 620	4 078
El, hushåll	65	57	57
Renhållning	<u>2 680</u>	<u>3 048</u>	<u>3 083</u>
	12 387	14 056	14 894

Riskkostnader

Försäkringspremier	543	636	720
Avskrivna fordringar	251	300	300
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>239</u>	<u>250</u>	<u>250</u>
	1 033	1 186	1 270

Administration

Lönekostnader	5 002	6 847	6 978
Övriga personalkostnader	378	258	258
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnad	111	247	253
Revisionskostnad	242	292	292
Marknadsföring	971	877	877
Konsultkostnader	271	190	670
Leasing kontorsmaskiner	49	40	40
Övriga kostnader	2 625	2 938	3 274
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>202</u>	<u>200</u>	<u>200</u>
	9 851	11 889	12 842

Hyresgästernas medel

Fritidsverksamhet	115	625	625
Hyressättningsavgift	204	202	202
Boinflytande	<u>262</u>	<u>225</u>	<u>225</u>
	581	1 052	1 052

Summa driftkostnader

61 427	66 454	69 895
---------------	---------------	---------------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2019
----------------	----------------	----------------

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt

1 946	2 640	2 716
-------	-------	-------

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING

Fastighetsavskrivningar

Byggnader

14 669 19 584 21 893

Goodwill

269 0 0

Utrangering

0 0 0

Nedskrivning

0 0 0

Summa av- och nedskrivningar

14 938	19 584	21 893
--------	--------	--------

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust avyttring av anläggningstillgång

0 0 0

Kostnader av engångskaraktär

57 0 0

Summa

57	0	0
----	---	---

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar

0 0 0

Ersättning för sociala merkostnader

0 0 0

Återvunna avskr fordringar

182 0 0

Div engångsintäkter

13 0 0

Summa

195	0	0
-----	---	---

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel

10 0 0

Räntor på kundfordringar

180 150 150

Övriga intäkter

0 25 25

Summa

190	175	175
-----	-----	-----

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån

7 515 9 594 10 335

Övriga kostnader

114 50 50

Summa

7 629	9 644	10 385
-------	-------	--------

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB		DIV 200		
556011-0917		(tkr)	Utfall	Budget
			2017	2018
				Budget
				2019
RESULTATRÄKNING				
RÖRELSENS INTÄKTER				
	Hysesintäkter	182 886	193 253	215 473
	Övriga intäkter	<u>1 338</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Nettoomsättning	184 224	193 253	215 473
RÖRELSENS KOSTNADER				
	Fastighetskostnader			
	Underhållskostnader	-18 897	-10 695	-14 704
	Driftskostnader	-96 778	-97 884	-102 969
	Fastighetsskatt	-762	-830	-795
	Avskrivningar	<u>-44 479</u>	<u>-53 944</u>	<u>-63 878</u>
	Summa fastighetskostnader	-160 916	-163 353	-182 345
	Bruttoresultat	23 308	29 900	33 129
	ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	0	-3 500	-3 500
	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	782	0	0
	Rörelseresultat	24 090	26 400	29 629
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	601	600	600
	Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-22 784</u>	<u>-25 350</u>	<u>-28 079</u>
	Summa finansiella intäkter och kostnader	-22 183	-24 750	-27 479
	Resultat efter finansiella poster	1 907	1 650	2 150
	Skatt på årets resultat	-1 257	-1 000	-1 500
	RESULTAT	650	650	650

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB
556011-0917

Utfall	Budget	Budget
2017	2018	2019

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (TKR)

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Bostäder	339	183	183
Lokaler	183 058	193 049	215 270
Garage och parkeringsplatser	<u>24</u>	<u>23</u>	<u>23</u>
Summa	183 421	193 255	215 476

Hyresbortfall

Rabatter	-3	0	0
Outhyrda lägenheter	0	0	0
Outhyrda lokaler	-529	0	0
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-3</u>	<u>-2</u>	<u>-3</u>
Summa	-535	-2	-3

Summa Hyresintäkter

182 886	193 253	215 473
----------------	----------------	----------------

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

Ersättning från hyresgäster	0	0	0
Elavgifter hushållsström	1	0	0
Ersättning för juridiska åtgärder	293	0	0
Övriga intäkter	<u>1 044</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	1 338	0	0

Summa intäkter

184 224	193 253	215 473
----------------	----------------	----------------

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat underhåll	18 897	10 695	14 704
---------------------------	---------------	---------------	---------------

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB
556011-0917

Utfall	Budget	Budget
2017	2018	2019

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (TKR)

NOT4 DRIFTKOSTNADER

Uppvärmning

Kostnader för uppvärmning	19 327	22 790	22 692
---------------------------	--------	--------	--------

Fastighetsskötsel och reparation

Lönekostnader	7 121	7 658	8 011
Övriga personalkostnader	360	296	296
Reparationskostnader	13 201	9 430	10 105
Vatten- och brandskadekostnader	1 598	2 000	2 000
Övriga skötselkostnader	20 939	16 380	20 260
Uttagsskatt	163	484	260
Avskr fordon och fastighetsinventarier	92	121	121
Summa	43 474	36 369	41 053

Förbrukning

Vatten	4 236	4 957	5 422
Fastighetsel	12 207	15 320	15 218
Hushållsel	4	30	30
Renhållning	2 335	2 373	2 937
Summa	18 782	22 680	23 607

Riskkostnader

Försäkringar	1 414	1 475	1 539
Avskrivna fodringar mm	114	0	0
Avgifter för juridiska åtgärder	4	0	0
Summa	1 532	1 475	1 539

Administration

Lönekostnader	9 298	10 168	10 322
Övriga personalkostnader	669	231	238
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnader	218	228	233
Revisionskostnader	267	269	270
Marknadsföring	520	75	75
Konsultkostnader	573	294	294
Leasing kontorsmaskiner	106	43	43
Övriga kostnader	3 989	5 766	5 107
Avgår aktiverade kostnader	-2 150	-2 650	-2 650
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	173	131	131
Summa	13 663	14 555	14 063

Hyresgästernas medel

Förhandlingsersättning	0	15	15
------------------------	---	----	----

Summa driftskostnader	96 778	97 884	102 969
------------------------------	---------------	---------------	----------------

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB
556011-0917

	Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2019
NOTER TILL RESULTATRÄKNING (TKR)			
NOT 5 FASTIGHETSSKATT			
Fastighetsskatt	762	830	795
NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR			
Avskrivningar Byggnader	44 479	53 944	62 278
Utrangering	0	0	800
Nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>800</u>
Summa	44 479	53 944	63 878
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER			
Hysesåterbäring	<u>0</u>	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa	0	3 500	3 500
NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER			
Vinst vid försäljning av fastigheter	776	0	0
Diverse engångsintäkter	0	0	0
Återvunna avskr fordringar	<u>6</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	782	0	0
NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER			
Räntor på likvida medel	600	600	600
Räntor på kundfordringar	1	0	0
Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	601	600	600
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER			
Räntekostnader	22 693	25 300	28 029
Övriga kostnader	<u>91</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
Summa	22 784	25 350	28 079

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB DIV 600
556011-0917

	Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2019
RESULTATRÄKNING	(tkr)		
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	0	0	0
Övriga intäkter	<u>4 704</u>	<u>4 957</u>	<u>4 997</u>
Nettoomsättning	4 704	4 957	4 997
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-338	-613	-595
Driftkostnader	-4 310	-4 284	-4 332
Fastighetsskatt	0	0	0
Avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa fastighetskostnader	-4 648	-4 897	-4 927
Bruttoresultat	56	60	70
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	0	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	1	0	0
Rörelseresultat	57	60	70
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-2</u>	<u>-10</u>	<u>-3</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader	-2	-10	-3
Resultat efter finansiella poster	55	50	67
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-13	-13	-17
RESULTAT	42	37	50

KATRINEHOLMS FASTIGHETS A DIV 600**556011-0917****NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)****Utfall
2017****Budget
2018****Budget
2019****NOT 1 HYRESINTÄKTER**

Bostäder	0	0	0
Lokaler	0	0	0
Garage och parkeringsplatser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0	0

Hyresbortfall

Rabatter	0	0	0
Outhyrda lägenheter	0	0	0
Outhyrda lokaler	0	0	0
Outhyrda garage och parkeringsplatser	0	0	0
	0	0	0

Summa hyresintäkter

0 0 0**NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER**

Övriga intäkter, förvaltningsarvode	<u>4 704</u>	<u>4 957</u>	<u>4 997</u>
	4 704	4 957	4 997

Summa intäkter

4 704 4 957 4 997

KATRINEHOLMS FASTIGHETS A DIV 600**556011-0917****NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)**

	Utfall 2017	Budget 2018	Budget 2019
NOT 4 DRIFTKOSTNADER			
Uppvärmning			
Kostnader för uppvärmning	<u>510</u>	<u>809</u>	<u>880</u>
Fastighetsskötsel och reparationer			
Lönekostnader	215	231	232
Övriga personalkostnader	1	7	24
Reparationskostnader	1 139	570	631
Vatten- och brandskadekostnader	0	35	0
Övriga skötselkostnader	888	560	642
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>
	2 247	1 407	1 532
Förbrukning			
Vatten	168	304	275
El, fastigheter	649	715	803
Renhållning	<u>101</u>	<u>106</u>	<u>106</u>
	918	1 125	1 184
Riskkostnader			
Försäkringspremier	76	88	87
Avskrivna fordringar	0	0	0
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	76	88	87
Administration			
Lönekostnader	297	323	304
Övriga personalkostnader	5	10	10
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnade	16	11	10
Revisionskostnad	19	10	11
Marknadsföring	13	0	0
Konsultkostnader	23	10	10
Övriga kostnader	176	483	301
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>10</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
	559	850	649
Hyressättningsavgift	0	5	0
Summa driftkostnader	4 310	4 284	4 332

KATRINEHOLMS FASTIGHETS A DIV 600**556011-0917****NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)****Utfall
2017****Budget
2018****Budget
2019****NOT 5 FASTIGHETSSKATT**

Fastighetsskatt

000**NOT 6 AVSKRIVNING ENL PLAN****Fastighetsavskrivningar**

Byggnader 2 %

000

Standardförbättringar 3-20 %

000

UER-investeringar 5 o 10 %

000

Låneposter 3 %

000**Summa avskrivning enl plan**000**NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

Kostnader av engångskaraktär

000**Summa**000**NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Försäkringsersättningar, mm

000

Återvunna avskr fordringar

000

Div engångsintäkter

100**Summa**100**NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Räntor på likvida medel

000

Räntor på kundfordringar

000

Övriga intäkter

000**Summa**000**NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

Ränta fastighetslån

000

Övriga kostnader

2103**Summa**2103