

Delårsrapport

2019-01-01 – 2019-08-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ÄGARFÖRHÅLLANDE OCH ÄGARDIREKTIV

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB (KFAB), organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge delårsrapport för tiden 2019-01-01 till 2019-08-31. 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 boendeanternativ för olika skeden i livet samt verka för att utveckla boendeflytandet 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.

Affärsområde Förvaltning

Från 2019 förvaltas 26 st (26 st) fastigheter för Katrineholms kommuns räkning.

Uppgifter inom parentes avser värden per 2018-12-31.

VÅR AFFÄRSIDÉ

KFAB erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm.

VÅR VISION

KFAB är en del av Katrineholms kommun där visionen: Attraktion och livskvalité, genomsyrar vårt uppdrag. Vi skall överträffa kundens förväntningar.

STYRELSE

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm. Styrelsen består av följande styrelseledamöter:

2019-01-01 – 2019-05-06

Ordinarie ledamöter

Fredrik Olovsson ordf
Erik Liljencrantz v ordf
Cecilia Björk
Michael Hagberg
Berit Örtell
Abdullahi Hassan
Bo Johansson
Gudrun Lindvall

Bertil Carlsson
Mica Vemic
Bengt Hult

2019-05-07 – 2019-08-31

Ordinarie ledamöter

Fredrik Olovsson ordf
Lars Härnström v ordf
Cecilia Björk
Gunnar Ljungqvist
Berit Örtell
Barbro Skogberg
Bo Johansson
Thomas Halvarsson
Bertil Carlsson
Mica Vemic
Mårten Grothérus

Under året har styrelsen hållit två protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 6 maj.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

Utsedda revisorer och revisorsersättare med uppgift att granska KFABs räkenskaper och förvaltning har varit:

Ordinarie: Per Larsson, auktoriserad revisor, Ernst & Young
Ersättare: Roger Hovsby, Ernst & Young

Lekmannarevisor fram till 2019-05-06 har varit Marita Bengtsson, suppleant Lars F Eriksson. För tid därefter Jan-Olov Karlsson lekmannarevisor och Birgitta Hagdahl lekmannarevisorsuppleant.

VERKSAMHET

Bolaget har tre affärsområden, Bostäder, Kommunfastigheter och Förvaltning. Redovisningen är uppdelad efter detta.

Inom affärsområdet Bostäder äger och förvaltar bolaget 43 st (43 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 116 000 kvm (112 000 kvm).

Inom affärsområde Kommunfastigheter förvaltar bolaget 48 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 234 000 kvm (231 000 kvm).

Inom affärsområde Förvaltning förvaltar bolaget 26 st (26 st) fastigheter.

FASTIGHETSUTVECKLING

Affärsområde Bostäder

KFAB erbjuder hyresgästerna ett varierat utbud av lägenhetsstorlekar i flerbostadshus och radhus. KFAB erbjuder även anpassade boenden som ungdomsbostäder, seniorbostäder och trygghetsbostäder.

KFAB har 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. KFAB:s roll och bidrag till det kommunala uppdraget gällande bostadsförsörjning tenderar att öka i omfattning över tid och hamnar mer och mer i fokus.

KFAB fortsätter arbetet med att minska andelen sena betalningar av hyror. I samarbete med Intrum har KFAB arbetat fram rutiner och metoder i syfte att förbättra betalningsmoralen.

Antalet tomma lägenheter är i genomsnitt ca 3 st per månad. De tomma lägenheterna genomgår i regel reparation eller annan åtgärd.

Uthyrningsgraden är 99,9 procent (99,9 procent). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 procent.

Förhandlingar avseende 2019 års hyresnivå inom affärsområde Bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 1,86 procent (1,2 procent) för bostäder respektive lokaler.

KFAB har under en femårsperiod uppfört 136 nya bostäder i kvarteret Hästen. Inflyttning i den första etappen skedde under december månad 2015 och är ett punkthus om åtta våningar med adress Vasavägen 21 om 36 lägenheter i storleksordning 1:or till 3:or. Inflyttning i den andra etappen om 52 lägenheter skedde i februari 2018 och består av byggnader om fyra till sju våningar i korsningen Linnévägen/Eriksbergsvägen. Den tredje etappen sluter kvarteret med ca 54 lägenheter i fem våningar där inflyttning skedde i januari 2019.

I kvarteret har även uppförts ett garage som rymmer 40 parkeringsplatser i två våningar. Till hösten kommer kvarteret att kompletteras med cykelgarage och en förrådsbyggnad för att öka kvalitén i boendet och öka tryggheten i området. I maj firades färdigställandet av nybyggnationen i kvarteret med en grannfest där hyresgästerna bjöds på lättare förtäring, gå tipspromenad, prova på boule samt att lyssna på musik och umgås.

Vid kvarteret Ekorren 4 pågår ombyggnationen av den arkitektritade byggnaden kallad Björkbacken. Efter ombyggnation ska byggnaden inrymma fem lägenheter.

Arbetet har planerats i samarbete med byggnadsantikvarie i syfte att återställa byggnadens ursprungliga utformning.

Genomförandet sker i egen regi tillsammans med elever från Duvholmsgymnasiets byggprogram. Lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning under hösten 2019.

Vid Pantern 2, Läroverksgatan/Hemgården, planeras för en nybyggnation av ett hyreshus omfattande 29 lägenheter.

Nybyggnationen planeras vara färdigställd under 2020 men kan bli försenad efter att upphandlingen överklagats till förvaltningsrätten.

I syfte att skapa en trivsam miljö i kvarteret Pantern har en omfattande renovering av den yttre miljön genomförts. Utemiljön har förbättrats genom att fler och bättre mötesplatser skapats för aktiviteter och gemenskap, säkrare förvaring av cyklar samt förstärkt och energieffektivare belysning.

Katrineholm har en relativt hög nivå av nyproduktion av lägenheter och andra boendeformer. KFAB ser en avmattning i efterfrågan av nyproducerade lägenheter. Dock är efterfrågan på KFAB:s äldre lägenhetsbestånd är fortsatt hög.

KFAB har en ökad trångboddhet i vissa bostadsområden. Trångboddheten medför ökad förslitning i våra lägenheter och övriga ytor vilket i sin tur medför ökade kostnader. Ett exempel på detta är renhållningen som är ett fortsatt stort problem 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.

I kvarteret Sågen pågår renovering av byggnaderna, Vingåkersvägen 23-27, Bjurtorpsgatan 2-6. Renoveringen som sker i samråd med Hyresgästföreningen omfattar utöver stam- och fönsterbyte även renovering i respektive lägenhet utefter hyresgästernas val. Hyresgästerna hade vid planeringen av ombyggnationen en möjlighet att välja omfattningen av renoveringarna i respektive lägenhet på två olika nivåer. Projektet kommer att pågå under 2018 och 2019.

KFAB genomför även upprustning och renovering av den yttre miljön, efter att ha beviljats stöd hos Boverket. Under projektet har hyresgästerna bjudits in till informationsträffar i syfte att få de boende att aktivt påverka utformningen av den yttre miljön och öka tryggheten i området. Exempel på åtgärder som genomförts är nyinstallation av ny lekutrustning, nya parkbänkar och sex stycken körbommar. Vidare har grillplatser uppförts, växtligheten anpassats och belysningen förstärkts och ersatts med LED-belysning.

KFAB har anslutit hyresfastigheterna i Forssjö och Björkvik till fibernätet. Under hösten kommer arbetet i Julita att färdigställas. När detta arbete är slutfört kommer samtliga KFAB:s fastigheter att vara anslutna till fibernätet. Därmed har samtliga hyresgäster möjlighet att själva välja om de vill ha fiber eller inte i sina lägenheter.

KFAB arbetar för att på sikt införa ett nytt mer rättvist hyres-sättningssystem, "Rätt hyra" som underlag för beräkning av bostadshyror i fastighetsbeståndet. Rätt hyra bygger på ett systematiskt framräknat poängsystem som bland annat tar hänsyn till bostadens antal rum, yta, standard och i vilket område lägenheten ligger i.

Syftet med själva systemet är inte att totalt sett höja hyrorna, utan innebär att vissa lägenheter får högre hyror medans andra lägenheter får lägre hyror. Skillnaden är att hyrorna bättre ska fördelas efter bruksvärdet på respektive lägenhet. Arbetet genomförs i samarbete med hyresgästföreningen.

Den 14 juni antog styrelsen i KFAB policyn "Granntrygghet mot våld och hot i nära relation". KFAB eftersträvar att vi som fastighetsägare tillsammans med våra hyresgäster agerar för att hjälpa varandra för ett tryggare samhälle för alla.

Styrelsen har antagit en reviderad policy gällande sponsring med ett tydligare uppdrag att stödja barn- och ungdomsverksamhet. Ett exempel på detta är KFAB:s sponsring av en fotbollsskola där Värmbols FC erbjöd boende i Nävertorpsområdet heldagsaktiviteter under en sommarvecka.

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). För 2019 har Katrineholms kommun ålagt KFAB ett extra besparingskrav på 3 Mkr för att motverka de ökande underskotten i den kommunala verksamheten.

Inom en femårsperiod genomförs och planeras för ett flertal större investeringsprojekt, såsom uppförande av en ny brandstation, två nya skolor varav en centralt och en på norr i Katrineholm, flera nya förskolor, ett särskilt boende för äldre, en samlad gruppboende LSS samt en ny serviceboende med flera nybyggnationer.

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

Dagens situation med stor efterfrågan på byggtjänster medför en betydligt högre kostnadsbild vid ny- till eller ombyggnationer än tidigare.

Ett nytt äldreboende, Dufvegården, byggs i anslutning till Strandgården. Nybyggnationen omfattar ca 10 000 kvm och skapar 96 nya lägenheter om 35 kvm fördelade på tre våningsplan och ytterligare ett plan i sutteräng. Projektet är omfattande och ska förutom fler platser för äldre även bidra till en bra arbetsmiljö för personalen.

Målet är att det nya äldreboendet ska stå klart för inflyttning i december 2020. Byggnaden kommer att byggas med miljöcertifiering.

KFAB har på uppdrag av Katrineholms kommun genomfört en upphandling i syfte att uppföra ett parkeringshus vid järnvägsstationen i Katrineholm. Parkeringshuset kommer att uppföras i tre våningar och omfatta 250 parkeringsplatser för bilar samt en cykelparkering. Byggstart för parkeringshuset sker under hösten 2019 och planeras vara klart för invigning under sommaren 2020.

Katrineholms första familjecentral på Kerstinbodagatan 37 invigdes i januari. Familjecentralen som är ett resultat av ett samarbete mellan Katrineholms kommun och Region Sörmland har främst ett förebyggande och hälsofrämjande syfte.

Familjecentralen inrymmer mödravårdscentral och barnavårdscentral, öppen förskola och familjestödare från socialtjänsten.

Katrineholms nya brandstation på Bievägen 49 invigdes i februari och är placerad längs med väg 56 straxt norr om Katrineholms tätort.

Vid fastigheten Örnen 3, Lenagatan 13, har en ny förskola om 4 avdelningar uppförts. Byggnaden är byggd i enlighet med KFAB:s koncept om att bygga flexibla lokaler som lättare kan anpassas till förändrade behov.

Den tidigare förskolan på fastigheten som omfattade två avdelningar har rivits. Den yttre miljön har uppdaterats med ny lekutrustning.

Vid Sportcentrum återinvigdes Duvholmshallens stora bassäng den 9 augusti efter ett års omfattande renovering. Den 40 år gamla bassängen har genomgått en totalrenovering omfattande allt från konstruktionsbetong, tätskikt, yttskikt till nya installationer.

Bassängen uppfyller de förväntade framtida miljö- och reningskraven vilket bland annat innebär att vattnets genomströmning ökat markant. Vidare har belysningen bytts till energieffektiv LED-belysning både i stora bassängen och i de allmänna utrymmena.

I syfte att ge fler barn och ungdomar möjlighet till rörelse såväl under skoltid som på fritiden har en multisportarena uppförts vid Sandbäcksskolan.

Skolor och förskolor har de senaste åren varit utsatta för mycket skadegörelse. KFAB kan konstatera att på de platser där kameror har installerats ses en minskad skadegörelse. KFAB genomför även andra säkerhets- och skadegörelseförebyggande åtgärder såsom ökad belysning, anpassning av den yttre miljön, samt trygghetsvandringar.

KFAB ser att skadegörelsen i viss mån flyttar till andra ställen efter att åtgärder utförts. Under perioden har noterats ett ökat antal incidenter med skadegörelse i området kring Nyhemsskolan samt Valla skola. Kostnaden för skadegörelse uppgick för perioden till 260 Tkr mot 471 Tkr för helåret 2018.

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

MILJÖ

KFAB har utifrån Katrineholms kommuns miljömål och miljöpolicy satt miljömål för den egna verksamheten.

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 har anslutit sig till Allmännyttans klimatinitiativ för att minska utsläppen av växthusgaser med målet att bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska 30 procent från måläret 2007.

För att nå målet arbetar KFAB med energieffektivisering där ständigt pågående åtgärder görs inom el, värme och ventilation både på våra äldre fastigheter och vid nybyggnation. Bland annat monterar vi in individuell el och vattenavläsning, byter ut fönster till tre-glas energifönster, byter ut tvättmaskiner till mer energisnåla, sätter solceller på tak, byter ut armaturer och belysning till LED, byter ut gamla ventilationsaggregat och värmväxlare till nya moderna energieffektiva.

KFAB arbetar också med att öka våra hyresgäster och leverantörers miljömedvetenhet genom att ha ökade miljökrav på våra leverantörer vid upphandlingar och genom att sätta in individuell mätning av el och vatten.

Vidare arbetar KFAB aktivt med att göra våra hyresgäster miljömedvetna med information och filmer på vår hemsida.

KFAB:s nybyggnation av hyreslägenheter och olika kommunala verksamhetsbyggnader bidrar till att utveckla Katrineholm, öka den kommunala servicen och ger fler möjlighet till bostad.

För att minska klimatpåverkan som sker i produktionsprocessen och vid produktionen av byggmaterialet vid nybyggnation bygger KFAB enligt Sunda Hus och Miljöbyggnad som ställer miljökrav på materialen och energieffektiva byggnader.

Genom att bygga certifierade och miljömärkta fastigheter bidrar KFAB till en hållbarhet där vi hushåller med energi, förbättrar inomhusmiljön och användningen av farliga ämnen. En miljöcertifiering innebär att det ställs höga miljökrav på bland annat ljud, radon, ventilation, fuktsäkerhet, energianvändning, dagsljus och inomhusklimat.

Förutom de ständigt pågående åtgärderna inom el, värme och vatten har KFAB under perioden insköpt ytterligare två nya elbilar och en elcykel och avyttrat äldre dieslbilar. För den yttre miljöpåverkan har KFAB byggt en multiarena av miljövänligt och återvunnet material.

EKONOMI

Rörelsens nettoomsättning har under perioden uppgått till 227 399 Tkr (209 284 Tkr). Årets resultat är positivt om 36 249 Tkr (14 307 Tkr) före skatt.

Det positiva resultatet beror på att ett flertal kostnadsposter visar ett lägre utfall än planerat. Bl.a. gäller det planerat underhåll och kapitalkostnader som är klart under planerad nivå. Även utfallet vad gäller uppvärmning samt förbruknings- och driftskostnader visar en positiv utveckling i relation till planerad nivå.

Under april genomförde KFAB en nybelåning om 200 Mkr. Låneportföljen uppgår per den 31 augusti till 1 451,6 Mkr. Derivatinstrument i form av ränteswappar med olika löptider, uppgår till 90 procent (95 procent) av lånevolymen. 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 1,88 procent (1,95 procent) och en räntebindningstid om 4,67 år (4,54 procent).

Resultaträkning (tkr)

RESULTATRÄKNING	2019-08-31	2018-08-31	2018-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	227 399	208 994	307 645
Övriga intäkter	11 703	2 784	8 031
Summa intäkter	239 102	211 777	315 676
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	-91 076	-99 183	-156 269
Övriga externa kostnader	-13 436	-13 419	-18 783
Personalkostnader	-22 340	-20 212	-31 804
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-47 928	-43 075	-66 190
Övriga rörelsekostnader	-4 331	-206	-439
Summa rörelsens kostnader	-179 111	-176 096	-273 485
Rörelseresultat	59 991	35 681	42 191
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	457	464	622
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 389	-21 837	-30 656
Summa finansiella intäkter och kostnader	-21 932	-21 373	-30 034
Resultat efter finansiella poster	38 059	14 308	12 157
Skatt på årets resultat	-1 810	-1 666	-2 815
Uppskjuten skatt			0
Årets resultat	36 249	12 642	9 342

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	2019-08-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	0	0
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	1 476 802	1 357 037
Inventarier, verktyg och installationer	2 158	2 074
Pågående nyanläggningar	217 269	230 749
Summa materiella anläggningstillgångar	1 696 229	1 589 860
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	40	40
Uppskjuten skattefordran	20 348	20 348
Andra långfristiga fordringar	0	230
Summa finansiella anläggningstillgångar	25 388	25 618
Summa anläggningstillgångar	1 721 617	1 615 478
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	2 393	959
Aktuella skattefordringar	11 694	0
Övriga fordringar	37 132	10 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 953	1 519
Summa kortfristiga fordringar	53 174	13 062
Kassa och bank	1 741	1 497
Summa omsättningstillgångar	54 915	14 559
Summa tillgångar	1 776 532	1 630 037

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-08-31	2018-12-31
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	103 276	93 934
Årets resultat	36 249	9 342
Summa fritt eget kapital	139 525	103 276
Summa eget kapital	194 855	158 606
Avsättningar		
Avsättning för uppskjuten skatt		
Summa avsättningar		
Långfristiga skulder		
Checkräkningskredit	27 565	116 800
Skulder till kreditinstitut m.fl.	1 451 600	1 251 600
Summa långfristiga skulder	1 479 165	1 368 400
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		
Förskott från kunder	0	886
Leverantörsskulder	57 006	61 029
Skulder till koncernföretag	798	609
Aktuella skatteskulder	0	280
Övriga skulder	7 797	6 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 911	34 128
Summa kortfristiga skulder	102 512	103 031
Summa eget kapital och skulder	1 776 532	1 630 037



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