



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2019-10-04 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

KFAB:s kontor, lokal Helheten, Tegnervägen 26, 3 trp.
09.00 – 10.50

Beslutande

Fredrik Olovsson, ordf.
Lars Härnström
Berit Örtell
Gunnar Ljungqvist
Cecilia Björk
Barbro Skogberg
Bertil Carlsson
Mårten Grothéus
Bo Johansson
Thomas Halvarsson

Övriga deltagande

Ingmar Eriksson, VD
Staffan Källström, administrativa avdelningen
Per-Åke Perman, administrativa avdelningen
Jan Kristensson, byggprojektavdelningen
Richard Åkeson, arbetstagarrepresentant

Sekreterare

Ingmar Eriksson

Staffan Källström

Utses att justera

Fredrik Olovsson

Barbro Skogberg



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-10-04

2

§ 38 Mötets öppnande

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

§ 39 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt **bilaga, § 39:1**.

§ 40 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomförs av styrelseledamöterna.

§ 41 Val av protokollsjusterare

Utöver styrelsens ordförande Fredrik Olovsson väljs Barbro Skogberg att justera dagens protokoll.

§ 42 Protokoll från föregående sammanträde

Protokoll från föregående styrelsesammanträde (2019-06-14) läggs till handlingarna.

§ 43 Tertialrapport 2 (2019-01-01 – 2019-08-3)

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar och kommenterar upprättad tertialrapport, **bilaga § 43:1**.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna upprättad tertialrapport för tiden 2019-01-01 – 2019-08-31.

Under överläggningarna yttrar sig Fredrik Olovsson, Bo Johansson, Mårten Grothérus, Ingmar Johansson samt Per-Åke Perman.

§ 44 Investeringsbudget Affärsområde Bostäder för 2020

VD redovisar KFAB:s förslag till investeringsbudget för Affärsområde Bostäder för 2020 med plan för 2021-2022, **bilaga 44:1**. Styrelsen beslutar att avvakta med investeringsbudgeten till nästa styrelsemöte och under tiden prioritera bland investeringarna.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-10-04

3

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** avvakta med att fastställa investeringsbudgeten för Affärsområde Bostäder för 2020 med plan för 2021-2022.

Under överläggningarna yttrar sig Fredrik Olovsson, Thomas Halvarsson, Mårten Grotherús, Cecilia Björk, Jan Kristensson samt Ingmar Eriksson.

§ 45 Investeringsbudget Järvenskolan

VD redovisar en revidering av budget för Järvenskolan som bl a annat innehåller fördyringar av glasparti efter länsstyrelsens synpunkter, ökade kostnader avseende mark samt allmänna prisökningar.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** godkänna byggstart av nybyggnation av Järvenskolan och ny idrottshall om en investeringsram om 258,5 Mkr.
- a t t** om inte NCC kan minska kostnaderna för markarbete i anslutning till Järvenskolan och idrottshallen ska ny upphandling av markarbetet ske, samt
- a t t** villkora entreprenörskontraktet med NCC med att Katrineholms kommun måste besluta om de medel som ännu inte beslutats, d v s en ökning med 28,5 mkr, för att kontraktet ska vara gällande. Vid eventuellt avbrytande ersätts NCC för nedlagda kostnader.

Under överläggningarna yttrar sig Fredrik Olovsson, Mårten Grotherús, Cecilia Björk, Jan Kristensson samt Ingmar Eriksson.

§ 36 VD-rapporter

A) Pantern etapp 2

VD informerar styrelsen om att bolaget efter överklagande och avbrytande av första upphandlingen arbetas med att minska antal obligatoriska bilagor samt att ställa klarare och relevanta krav.

B) Renovering kvarteret Sågen

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-10-04

4

VD informerar om att renoveringen av husen i kvarteret Sågen är klar i dagarna. Förskolan Lyckebo har lämnat sina lokaler vilket innebär att lokalerna, i vart fall på sikt, kan byggas om till lägenheter.

C) Grenen gruppboende

Kommunen har lämnat gruppboendet, men betalar hyra t o m mars 2020. Det innebär att ombyggnad kan ske till lägenheter under tiden fram till mars.

D) Gamla Klubbetorp

Gamla Klubbetorp har lämnats till mäklare (Husman Hagberg), och försäljning påbörjas snarast.

E) Hyresförhandling 2020

KFAB har inlett förfarandet inför hyresförhandlingar, bl a genom anslag i trappuppgångar och förhandlingsframställan.

F) Organisation

Organisationsförändringen i KFAB fortskrider, och följer i huvudsak tidplan. Om tidplanen hålls kommer nya organisationen att vara på plats till 1 januari 2020. Bolaget skickar ut de handlingar med beskrivning av ny organisation till styrelsens ledamöter.

G) Hyresläget

Antal lägenheter som var uppsagda eller vakanta till september var fyra stycken.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig Fredrik Olovsson, Lars Härnström, Cecilia Björk, Martin Grotherús, Jan Kristensson samt Per-Åke Perman.

§ 37 Rapport från verksamheten

A) Byggprojektavdelningen

- Byggprojektchef Jan Kristensson informerar styrelsen om projektavdelningens pågående projekt och arbetsuppgifter.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2019-10-04

Blad

5

Mötet avslutas

Justerandes sign

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. W. S.', enclosed in a black rectangular box.



Fredrik Olovsson
Lars Härnström
Cecilia Björk
Karl-Gunnar Ljungqvist
Berit Örtell
Barbro Skogberg
Thomas Halvarsson
Mårten Grotherus
Bo Johansson
Bertil Carlsson
Mica Vemic

Kallelse

KFABs styrelse kallas till styrelsesammanträde

Fredagen den 4 oktober kl. 09.00

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

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Fredrik Olovsson

/Ingmar Eriksson



Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Fredagen den 4 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 (2019-01-01 - 2019-08-31)
- .2 Investeringsbudget Affärsområde Bostäder för 2020

4 Järvenskolan

- .1 Beslut om byggstart
- .2 Fastställande av budget

5 Informationsärenden

- 1 VD-rapporter
- 2 Rapporter från verksamheten:
 - .1 Projekt Jan Kristensson

5 Övriga frågor

Studiebesök: Förskolan Karamellen

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 boendebad alternativ 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 affärsområdet Kommunfastigheter förvaltar bolaget 48 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 234 000 kvm (231 000 kvm).

Inom affärsområdet 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.

syfte att återställa byggnadens ursprungliga utformning.

Genomförandet sker i egen regi tillsammans med elever från Duvholmsskolornas 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 trygg 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 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, Bjurtorpsgränd 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.

Arbetet har planerats i samarbete med byggnadsantikvarie i

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 hyresättningssystem, "Rätt hyra" som underlag för beräkning av bostadshyrorna 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 tryggt 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 ny samlad gruppbostad LSS samt en ny servicebostad 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 Örnén 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 Duveholmsshallens stora bassäng den 9 augusti efter ett års omfattande renovering. Den 40 år gamla bassängen har genomgått en totalrenovering omfattande allt från konstruktionsbetong, tätskikt, ytskikt 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 miljö-policy 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 mååret 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 värmeväxlare 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 inskaffat 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

	Utfall (tkr)	Budget 2019-01-01 2019-08-31	Prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
RESULTATRÄKNING					
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	88 209	87 907	131 440	131 860	123 854
Övriga intäkter	<u>539</u>	<u>567</u>	<u>710</u>	<u>850</u>	<u>1 832</u>
Nettoomsättning	88 748	88 473	132 150	132 710	125 686
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	-8 920	-12 997	-19 946	-19 496	-20 783
Driftkostnader	-39 980	-46 597	-66 524	-69 895	-67 133
Fastighetsskatt	-2 010	-1 811	-2 716	-2 716	-1 993
Av- och nedskrivningar	<u>-14 808</u>	<u>-14 595</u>	<u>-22 400</u>	<u>-21 893</u>	<u>-18 363</u>
Summa fastighetskostnader	-65 718	-76 000	-111 586	-114 000	-108 272
Bruttoresultat	23 030	12 473	20 564	18 710	17 414
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	0	0	0	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	53	0	100	0	237
Rörelseresultat	23 083	12 473	20 664	18 710	17 651
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	57	117	106	175	96
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-6 327</u>	<u>-6 923</u>	<u>-12 070</u>	<u>-10 385</u>	<u>-7 749</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader	-6 271	-6 807	-11 964	-10 210	-7 653
Resultat efter finansiella poster	16 812	5 667	8 700	8 500	9 998
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-900	-1 000	-1 700	-1 500	-1 617
RESULTAT	15 912	4 667	7 000	7 000	8 381

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2019-01-01 2019-08-31	Budget 2019-01-01 2019-08-31	Prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	72 418	71 779	108 169	107 669	101 340
Lokaler	16 251	15 675	24 062	23 512	21 731
Garage och parkeringsplatser	<u>2 137</u>	<u>2 026</u>	<u>3 139</u>	<u>3 039</u>	<u>2 867</u>
	90 807	89 480	135 370	134 220	125 938
Hysesbortfall					
Rabatter	-1 027	-533	-1 500	-800	-968
Outhyrda lägenheter	-885	-587	-1 400	-880	-524
Outhyrda lokaler	-462	-200	-700	-300	-199
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-223	<u>-253</u>	-330	<u>-380</u>	-393
	-2 598	-1 573	-3 930	-2 360	-2 084
Summa hyresintäkter	88 209	87 907	131 440	131 860	123 854
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER					
Ersättningar från hyresgäster	161	267	200	400	381
Elavgifter hushållsström	15	0	20	0	40
Ersättning för juridiska åtgärder	30	67	40	100	39
Övriga intäkter	<u>333</u>	233	<u>450</u>	<u>350</u>	<u>1 373</u>
	539	567	710	850	1 832
Summa intäkter	88 748	88 473	132 150	132 710	125 686
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	7 767	12 204	18 306	18 306	19 591
Underhållsrabatt för bostäder	611	527	940	790	774
Tillval	<u>542</u>	<u>267</u>	<u>700</u>	<u>400</u>	<u>417</u>
Summa underhållskostnader	8 920	12 997	19 946	19 496	20 783

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2019-01-01 2019-08-31	Budget 2019-01-01 2019-08-31	Prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
NOT 4 DRIFTKOSTNADER					
Uppvärmning					
Kostnader för uppvärmning	<u>8 925</u>	<u>10 635</u>	<u>15 000</u>	<u>15 952</u>	<u>14 048</u>
Fastighetsskötsel och reparationer					
Lönekostnader	2 727	2 884	4 126	4 326	4 196
Övriga personalkostnader	22	197	145	295	160
Reparationskostnader	2 367	3 147	4 420	4 720	5 879
Vatten- och brandskadekostnader	393	1 867	2 800	2 800	4 286
Övriga skötselkostnader	6 445	7 166	10 249	10 749	10 262
Uttagsskatt	341	563	520	845	617
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>38</u>	<u>100</u>	<u>60</u>	<u>150</u>	<u>178</u>
	12 331	15 923	22 320	23 885	25 577
Förbrukning					
Vatten	4 615	5 117	7 376	7 676	7 408
El, fastigheter	2 219	2 719	3 778	4 078	3 304
El, hushåll	40	38	57	57	85
Renhållning	<u>1 805</u>	<u>2 055</u>	<u>3 083</u>	<u>3 083</u>	<u>2 531</u>
	8 678	9 929	14 294	14 894	13 328
Riskkostnader					
Försäkringspremier	575	480	700	720	573
Avskrivna fordringar	145	200	250	300	93
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>130</u>	<u>167</u>	<u>200</u>	<u>250</u>	<u>188</u>
	850	847	1 150	1 270	854
Administration					
Lönekostnader	5 048	4 652	7 178	6 978	6 223
Övriga personalkostnader	223	172	258	258	240
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnad	91	169	203	253	160
Revisionskostnad	150	195	220	292	200
Marknadsföring	609	585	877	877	1 034
Konsultkostnader	258	447	470	670	487
Leasing kontorsmaskiner	29	27	40	40	32
Övriga kostnader	2 170	2 183	3 474	3 274	4 078
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>123</u>	<u>133</u>	<u>185</u>	<u>200</u>	<u>129</u>
	8 700	8 561	12 905	12 842	12 582
Hyresgästernas medel					
Fritidsverksamhet	259	417	375	625	264
Hyressättningsavgift	124	135	230	202	230
Boinflytande	<u>112</u>	<u>150</u>	<u>250</u>	<u>225</u>	<u>249</u>
	496	701	855	1 052	743
Summa driftkostnader	39 980	46 597	66 524	69 895	67 133

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2019-01-01 2019-08-31	Budget 2019-01-01 2019-08-31	Prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
NOT 5 FASTIGHETSSKATT					
Fastighetsskatt	2 010	1 811	2 716	2 716	1 993
NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING					
Fastighetsavskrivningar					
Byggnader	14 808	14 595	22 400	21 893	18 094
Goodwill	0	0	0	0	269
Utrangering	0	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0	0
Summa av- och nedskrivningar	14 808	14 595	22 400	21 893	18 363
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER					
Förlust avyttring av anläggningstillgång	0	0	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0
NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER					
Försäkringsersättningar	0	0	0	0	0
Ersättning för sociala merkostnader	0	0	0	0	0
Återvunna avskr fordringar	53	0	100	0	221
Div engångsintäkter	0	0	0	0	16
Summa	53	0	100	0	237
NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER					
Räntor på likvida medel	0	0	0	0	0
Räntor på kundfordringar	57	100	100	150	96
Övriga intäkter	0	17	6	25	0
Summa	57	117	106	175	96
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER					
Ränta fastighetslån	6 290	6 890	12 000	10 335	7 706
Övriga kostnader	37	33	70	50	43
Summa	6 327	6 923	12 070	10 385	7 749

	Utfall (tkr)	Budget 2019-01-01 2019-08-31	prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
RESULTATRÄKNING					
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	142 043	143 649	214 016	215 473	184 531
Övriga intäkter	2 580	0	2 650	0	1 138
Nettoomsättning	144 623	143 649	216 666	215 473	185 669
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	-9 251	-9 803	-14 704	-14 704	-11 427
Driftkostnader	-61 457	-68 645	-102 051	-102 967	-101 317
Fastighetsskatt	-530	-530	-900	-795	-830
Av- och nedskrivningar	-31 456	-42 585	-54 934	-63 878	-47 390
Summa fastighetskostnader	-102 694	-121 563	-172 589	-182 344	-160 964
Bruttoresultat	41 929	22 086	44 077	33 129	24 705
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-5 522	-2 333	-13 689	-3 500	-206
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	0	0	0	0	100
Rörelseresultat	36 407	19 753	30 388	29 629	24 598
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	400	400	600	600	525
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16 133	-18 719	-26 050	-28 079	-22 965
Summa finansiella intäkter och kostnader	-15 733	-18 319	-25 450	-27 479	-22 439
Resultat efter finansiella poster	20 674	1 433	4 938	2 150	2 159
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-900	-1 000	-2 000	-1 500	-1 257
RESULTAT	19 774	433	2 938	650	902

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)	Utfall 2019-01-01 2019-08-31	Budget 2019-01-01 2019-08-31	prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	126	122	183	183	194
Lokaler	142 304	143 513	214 400	215 270	184 427
Garage och parkeringsplatser	<u>34</u>	<u>15</u>	<u>38</u>	<u>23</u>	<u>31</u>
	142 464	143 651	214 621	215 476	184 652
Hyresbortfall					
Rabatter	0	0	0	0	-33
Outhyrda lägenheter	0	0	0	0	0
Outhyrda lokaler	-419	0	-600	0	-83
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-3</u>	<u>-2</u>	<u>-5</u>	<u>-3</u>	<u>-4</u>
	-421	-2	-605	-3	-120
Summa hyresintäkter	142 043	143 649	214 016	215 473	184 531
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER					
Ersättningar från hyresgäster	86	0	150	0	55
Elavgifter hushållsström	0	0	0	0	2
Ersättning för juridiska åtgärder	0	0	0	0	1
Övriga intäkter	<u>2 494</u>	<u>0</u>	<u>2 500</u>	<u>0</u>	<u>1 080</u>
	2 580	0	2 650	0	1 138
Summa intäkter	144 623	143 649	216 666	215 473	185 669
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	9 251	9 803	14 704	14 704	11 427

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)	Utfall 2019-01-01 2019-08-31	Budget 2019-01-01 2019-08-31	prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
NOT 4 DRIFTKOSTNADER					
Uppvärmning					
Kostnader för uppvärmning	11 922	15 128	21 192	22 692	19 274
Fastighetsskötsel och reparationer					
Lönekostnader	4 508	5 341	7 511	8 011	7 360
Övriga personalkostnader	53	197	296	296	286
Reparationskostnader	6 374	6 737	10 105	10 105	12 991
Vatten- och brandskadekostnader	268	1 333	2 000	2 000	3 002
Övriga skötselkostnader	10 902	13 507	19 760	20 260	19 827
Uttagsskatt	109	173	140	260	154
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>138</u>	<u>81</u>	<u>171</u>	<u>121</u>	<u>166</u>
	22 352	27 369	39 983	41 053	43 786
Förbrukning					
Vatten	2 789	3 615	4 922	5 422	4 644
El, fastigheter	9 557	10 145	14 818	15 218	14 335
El, hushåll	3	20	30	30	5
Renhållning	<u>2 105</u>	<u>1 958</u>	<u>2 937</u>	<u>2 937</u>	<u>2 673</u>
	14 455	15 738	22 707	23 607	21 657
Riskkostnader					
Försäkringspremier	1 241	1 026	1 789	1 539	1 435
Avskrivna fordringar	5	0	0	0	105
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>12</u>	<u>0</u>	<u>30</u>	<u>0</u>	<u>7</u>
	1 258	1 026	1 819	1 539	1 548
Administration					
Lönekostnader	7 906	6 881	11 122	10 322	10 359
Övriga personalkostnader	285	159	338	238	429
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostna	147	155	303	233	276
Revisionskostnad	177	180	270	270	250
Marknadsföring	34	50	75	75	139
Konsultkostnader	670	196	794	294	225
Leasing kontorsmaskiner	57	29	93	43	75
Övriga kostnader	3 877	3 405	5 800	5 107	5 820
Avgår aktiverade kostnader	-1 800	-1 767	-2 650	-2 650	-2 710
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>108</u>	<u>86</u>	<u>190</u>	<u>129</u>	<u>189</u>
	11 460	9 374	16 335	14 061	15 051
Hyresgästernas medel					
Hyressättningsavgift	10	10	15	15	1
Summa driftkostnader	<u>61 457</u>	<u>68 645</u>	<u>102 051</u>	<u>102 967</u>	<u>101 317</u>

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)	Utfall 2019-01-01 2019-08-31	Budget 2019-01-01 2019-08-31	prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
NOT 4 DRIFTKOSTNADER					
Uppvärmning					
Kostnader för uppvärmning	11 922	15 128	21 192	22 692	19 274
Fastighetsskötsel och reparationer					
Lönekostnader	4 508	5 341	7 511	8 011	7 360
Övriga personalkostnader	53	197	296	296	286
Reparationskostnader	6 374	6 737	10 105	10 105	12 991
Vatten- och brandskadekostnader	268	1 333	2 000	2 000	3 002
Övriga skötselkostnader	10 902	13 507	19 760	20 260	19 827
Uttagsskatt	109	173	140	260	154
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>138</u>	<u>81</u>	<u>171</u>	<u>121</u>	<u>166</u>
	22 352	27 369	39 983	41 053	43 786
Förbrukning					
Vatten	2 789	3 615	4 922	5 422	4 644
El, fastigheter	9 557	10 145	14 818	15 218	14 335
El, hushåll	3	20	30	30	5
Renhållning	<u>2 105</u>	<u>1 958</u>	<u>2 937</u>	<u>2 937</u>	<u>2 673</u>
	14 455	15 738	22 707	23 607	21 657
Riskkostnader					
Försäkringspremier	1 241	1 026	1 789	1 539	1 435
Avskrivna fordringar	5	0	0	0	105
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>12</u>	<u>0</u>	<u>30</u>	<u>0</u>	<u>7</u>
	1 258	1 026	1 819	1 539	1 548
Administration					
Lönekostnader	7 906	6 881	11 122	10 322	10 359
Övriga personalkostnader	285	159	338	238	429
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostna	147	155	303	233	276
Revisionskostnad	177	180	270	270	250
Marknadsföring	34	50	75	75	139
Konsultkostnader	670	196	794	294	225
Leasing kontorsmaskiner	57	29	93	43	75
Övriga kostnader	3 877	3 405	5 800	5 107	5 820
Avgår aktiverade kostnader	-1 800	-1 767	-2 650	-2 650	-2 710
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>108</u>	<u>86</u>	<u>190</u>	<u>129</u>	<u>189</u>
	11 460	9 374	16 335	14 061	15 051
Hyresgästernas medel					
Hyressättningsavgift	10	10	15	15	1
Summa driftkostnader	61 457	68 645	102 051	102 967	101 317

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2019-01-01 2019-08-31	Budget 2019-01-01 2019-08-31	prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
------------------------------------	------------------------------------	-----------------	----------------	----------------

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	530	530	900	795	830
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING

Fastighetsavskrivningar

Byggnader	31 303	41 519	51 734	62 278	47 390
Utrangering	153	1 067	3 200	1 600	0
Summa av- och nedskrivningar	31 456	42 585	54 934	63 878	47 390

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Rivningskostnad	1 189	0	1 189	0	0
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	4 333	2 333	12 500	3 500	206
Summa	5 522	2 333	13 689	3 500	206

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	0	0	0	0
Vinst vid försäljning fastigheter	0	0	0	0	99
Återvunna avskr fordringar	0	0	0	0	1
Summa	0	0	0	0	100

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	400	400	600	600	525
Räntor på kundfordringar	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	0
Summa	400	400	600	600	525

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	16 086	18 686	26 000	28 029	22 944
Övriga kostnader	47	33	50	50	21
Summa	16 133	18 719	26 050	28 079	22 965

	Utfall (tkr)	Budget 2019-01-01 2019-08-31	prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
RESULTATRÄKNING					
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	<u>3 440</u>	<u>3 331</u>	<u>4 997</u>	<u>4 997</u>	<u>4 557</u>
Nettoomsättning	3 440	3 331	4 997	4 997	4 557
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	-517	-397	-595	-595	-531
Driftkostnader	-2 342	-2 888	-3 952	-4 332	-3 979
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0
Av- och nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa fastighetskostnader	-2 859	-3 285	-4 547	-4 927	-4 510
Bruttoresultat	581	47	450	70	46
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	0	0	0	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	0	0	0	0	5
Rörelseresultat	581	47	450	70	51
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	0
Räntebidrag				0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-7</u>	<u>-2</u>	<u>-10</u>	<u>-3</u>	<u>-2</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader	-7	-2	-10	-3	-2
Resultat efter finansiella poster	574	45	440	67	50
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-11	-11	-17	-17	-13
RESULTAT	563	33	423	50	37

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tk)

	Utfall 2019-01-01 2019-08-31	Budget 2019-01-01 2019-08-31	prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	0	0	0	0	0
Lokaler	0	0	0	0	0
Garage och parkeringsplatser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0	0	0	0
Hyresbortfall					
Rabatter	0	0	0	0	0
Outhyrda lägenheter	0	0	0	0	0
Outhyrda lokaler	0	0	0	0	0
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0	0	0	0
Summa hyresintäkter	0	0	0	0	0
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER					
Ersättningar från hyresgäster	0	0	0	0	0
Elavgifter hushållsström	0	0	0	0	0
Ersättning för juridiska åtgärder	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	<u>3 440</u>	<u>3 331</u>	<u>4 997</u>	<u>4 997</u>	<u>4 557</u>
	3 440	3 331	4 997	4 997	4 557
Summa intäkter	3 440	3 331	4 997	4 997	4 557
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	517	397	595	595	531

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tk)		Utfall	Budget	prognos	Budget	Utfall
		2019-01-01	2019-01-01	2019	2019	2018
		2019-08-31	2019-08-31			
NOT 4 DRIFTKOSTNADER						
Uppvärmning						
Kostnader för uppvärmning		351	587	580	880	489
Fastighetsskötsel och reparationer						
Lönekostnader		195	155	282	232	223
Övriga personalkostnader		1	16	24	24	2
Reparationskostnader		183	421	431	631	539
Vatten- och brandskadekostnader		0	0	0	0	0
Övriga skötselkostnader		372	428	642	642	651
Uttagsskatt		0	0	0	0	0
Avskr fordon och fastighetsinventarier		<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
		752	1 021	1 382	1 532	1 418
Förbrukning						
Vatten		139	183	275	275	205
El, fastigheter		526	535	803	803	743
El, hushåll		0	0	0	0	6
Renhållning		<u>66</u>	<u>71</u>	<u>106</u>	<u>106</u>	<u>76</u>
		731	789	1 184	1 184	1 030
Riskkostnader						
Försäkringspremier		75	58	110	87	108
Avskrivna fordringar		0	0	0	0	0
Avgifter för juridiska åtgärder		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		75	58	110	87	108
Administration						
Lönekostnader		235	203	375	304	320
Övriga personalkostnader		4	7	10	10	5
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnader		6	7	16	10	19
Revisionskostnad		7	7	11	11	18
Marknadsföring		0	0	0	0	8
Konsultkostnader		15	7	25	10	12
Leasing kontorsmaskiner		0	0	0	0	0
Övriga kostnader		157	201	251	301	541
Avgår aktiverade kostnader		0	0	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustni		<u>0</u>	<u>2</u>	<u>8</u>	<u>3</u>	<u>10</u>
		425	433	696	649	933
Hyresgästernas medel						
Hyressättningsavgift		9	0	0	0	1
Summa driftkostnader		2 342	2 888	3 952	4 332	3 979

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tk)	Utfall 2019-01-01 2019-08-31	Budget 2019-01-01 2019-08-31	prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
---------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	-----------------	----------------	----------------

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	0	0	0	0	0
-----------------	---	---	---	---	---

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING**Fastighetsavskrivningar**

Byggnader	0	0	0	0	0
Summa av- och nedskrivningar	0	0	0	0	0

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Kostnader av engångskaraktär	0	0	0	0	
Summa	0	0	0	0	0

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Återvunna avskr fordringar	0	0	0	0	0
Div engångsintäkter	0	0	0	0	5
Summa	0	0	0	0	5

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	7	2	10	3	2
Summa	7	2	10	3	2

Fastighetsinvesteringar KFAB, AO Bostäder, budget 2020 och plan 2021 - 2022

Belopp i tkr

Fastighet	Projekt	Total investering	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Underhållsplan 2020	Underhållsplan 2021	Underhållsplan 2022	Utrangering
Humlen 10	Ombyggnation till gruppbostad, blandad verksamhet	10 000	10 000			1 000			1 000
Pressjärnet	Byte av stammar, kök, samt källar- och badrumsfönster	60 000		60 000			3 000		
Pantern 2	Totalrenovering Hemgården	95 000			95 000			5 000	
Pantern 2	Nybyggnation 29 lägenheter	38 500	38 500						
Kastanjen 2	Fönsterbyte, 16 lgh	2 100	2 100	0	0				
G:a Hackan	Fönsterbyte, 78 lgh	5 900	0		5 900				
Gjutaren	Fönsterbyte, 16 lgh	25 350	0	2 350	23 000				
Investeringsbehov	Övriga utlägg för mindre investeringsbehov	30 000	10 000	10 000	10 000				
		266 850	60 600	72 350	133 900	1 000	3 000	5 000	1 000