



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2021-06-07 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

Hotell Statt, lokal Festvåningen, Storgatan 20.
09.00-11.20

Beslutande

Roger Ljunggren, ordf.
Lars Härnström
Gunnar Ljungqvist
Cecilia Björk
Barbro Skogberg
Berit Örtell (avvek under verksamhetsinformation)

Bertil Carlsson
Mårten Grothérus
Thomas Halvarsson
Mica Vemic (avvek under verksamhetsinformation)

Övriga deltagande

Ingmar Eriksson, VD
Staffan Källström, administrativ chef
Per-Åke Perman, ekonomichef
Tobias Lundqvist, fastighetschef

Sekreterare

Ingmar Eriksson

Staffan Källström

Utses att justera

Roger Ljunggren

Gunnar Ljungqvist



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2021-06-07

2

§ 1 Mötets öppnande

Sammanträdet öppnas av styrelsens ordförande Roger Ljunggren som hälsar ledamöter och personal välkomna till dagens sammanträde.

§ 2 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt utskickat förslag (**bilaga § 2:1**).

§ 3 Val av protokollsjusterare

Gunnar Ljungqvist väljs att justera dagens protokoll.

§ 4 Protokoll från föregående sammanträde

Protokollet från tidigare styrelsemöten har skickats ut.

§ 5 Delårsrapport 1 (2021-01-01 – 2021-04-30)

Ekonomichef Per-Åke Perman gick igenom tertialrapporten för årets första fyra månader (**bilaga § 5:1**)

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna redovisad tertialrapport för tiden 2021-01-01 – 2021-04-30.

Under överläggningarna yttrar sig Roger Ljunggren, Lars Härnström och Mårten Grothérus.

§ 6 Affärsplan med bilagor

Ingmar Eriksson redovisar förslaget till Affärsplan, som denna gång endast uppdateras vad avser år (**bilaga § 6:1**).

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t fastställa förelagt förslag till reviderad affärsplan för åren 2021-2022 med tillägg av affärsområdet Förvaltning.

Under överläggningarna yttrar sig Roger Ljunggren och Mårten Grothérus.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2021-06-07

3

§ 7 Redovisning av internkontroll 2020-2021

Ingmar Eriksson redovisar internkontrollen för 2020-2021 (bilaga § 7:1). I samband med redovisningen konstateras att punkten avseende hyresvillkor inte är fullständig. Punkten uppdateras med texten: "Marknadschef och ekonomichef har kontrollerat uthyrningar i enlighet med internkontrollpunkten och konstaterar att stickprov utvisar att regelverk följs och att debitering sker".

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t godkänna och fastställa granskningen enligt internkontrollplanen för 2019-2020 med följande tillägg: Marknadschef och ekonomichef har kontrollerat uthyrningar i enlighet med internkontrollpunkten och konstaterar att stickprov utvisar att regelverk följs och att debitering sker.

Under överläggningarna yttrar sig Roger Ljunggren och Ingmar Eriksson

§ 8 Fastställande av internkontrollplan 2021-2022

Ingmar Eriksson redovisade förslaget till internkontrollplan för 2021-2022 (bilaga § 8:1).

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t internkontrollplanen för 2021-2022 fastställs enligt förslag.

Under överläggningarna yttrar sig Roger Ljunggren.

§ 9 Förskola Forssjö

Ingmar Eriksson redovisade förslag till köp av mark och byggnation av förskola i Forssjö.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t godkänna ovan nämnda fastighetsköp om 5 929 200 kr plus kostnader för lantmäteriatgärder
- a t t delegera till VD att underteckna nödvändiga handlingar med anledning av köpet.
- a t t godkänna att avrop av förskola sker från SKR:s upphandling, dock under förutsättning att Katrineholms kommun beställer byggnation av KFAB.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2021-06-07

4

Under överläggningarna yttrar sig Roger Ljunggren, Mårten Grothéus, Ingmar Eriksson och Tobias Lundqvist.

§ 10 Försäljningsuppdrag Flodafors

Ingmar Eriksson redovisade förslag till att lämna tidigare förskolan i Flodafors till försäljning.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t del av Granhammar 3:18 i Flodafors lämnas till mäklare för försäljning, antingen enbart byggnad eller som avstyckad fastighet, samt
- a t t ge VD fullmakt att underteckna relevanta handlingar i samband med en eventuell försäljning.

Under överläggningarna yttrar sig Roger Ljunggren.

§ 11 Försäljningsuppdrag Sköldinge 1:118

Ingmar Eriksson redovisade förslag till att lämna en tom tomt i Sköldinge till försäljning. Tomten har samma fastighetsbeteckning som Sköldinge Folkets Hus och behöver därför avstyckas. I utskickade handlingar har fel adress angivits, *rätt adress ska vara Tvärstigen 8 a-c.*

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t del av Sköldinge 1:118 lämnas till mäklare för försäljning samt
- a t t ge VD fullmakt att underteckna relevanta handlingar i samband med en eventuell försäljning.

Under överläggningarna yttrar sig Roger Ljunggren, Bertil Carlsson, Cecilia Björk, Gunnar Ljungqvist, Ingmar Eriksson och Tobias Lundqvist.

§ 12 Information från VD

Ingmar Eriksson informerar styrelsen i frågor avseende

- Igelkottens trygghetsboende, innebärande förskjutning av tidsplanen rörande projektet.
- Trygghetsvärdar, redovisning av Öbos modell.
- Laddstationer vid boenden och hyresfastigheter.
- Vattenförbrukning i hyresfastigheter
- Hyresläget

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2021-06-07

5

Efter informationen yttrar sig Roger Ljunggren, Lars Härnström, Mårten Grothérus och Tobias Lundqvist.

§ 13 Verksamhetsinformation

Fastighetschef Tobias Lundqvist informerar styrelsen om

- Kemikaliesmarta förskolor
- Skadegörelse
- Status på fastighetsbeståndet
- Påverkan efter regnvädret i maj
- Aktuella byggprojekt

Efter verksamhetsinformationen yttrar sig Roger Ljunggren och Cecilia Björk. Cecilia Björk ger som förslag att KFAB tar in konsult hjälp avseende estetik och val av tidstypiska detaljer. VD ges i uppdrag att ta fram förslag för hur detta kan uppnås, och ska redovisas vid något kommande styrelsemöte.

§ 14 Övriga frågor

Cecilia Björk önskar att vi kommer vidare med samarbetet med Viadidakt och Tobias Lundqvist informerar om kontakter med förvaltningen. Ingmar Eriksson informerar om artikeln i Katrineholms-Kuriren avseende Enen, Videt och Sälgen. Artikeln var korrekt, men läser man bara rubriken kan det framstå som att rivning ska ske i närtid.

Mötet avslutas

Justerandes sign



2021-05-31

Kallelse

Katrineholms Fastighets AB:s styrelse kallas till styrelsesammanträde
måndagen den 7 juni 2020, kl 09.00

Plats: *Hotel Statt (Storgatan 20, Katrineholm), Lokal Festsalen (Obs, ny lokal)!*

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Roger Ljunggren

/Ingmar Eriksson

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ingmar Eriksson'.



Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Måndagen den 7 juni 2020

1 Formalia

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

2 Ärenden enligt årsprogram

- .5 Tertialrapport (2021-01-01—2021-04-30)
- .6 Förlängning av affärsplan
- .7 Redovisning av internkontroll 2020-2021
- .8 Fastställande av internkontrollplan för 2021-2022

3 Beslutsärenden

- .9 Köp av mark i Forssjö (byggnation av förskola)
- .10 Försäljning av fastighet: Tidigare förskolan i Flodafors
- .11 Försäljning av fastighet: Tom tomt i Sköldinge

4 Informationsärenden

- 1 VD-rapporter (bl a redovisning/diskussion om skick på vissa fastigheter)
- 2 Rapporter från verksamheten: Fastighetssavdelningen

5 Övriga frågor

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB
556011-0917 AO Förvaltning

RESULTATRÄKNING	(tkr) Not	Utfall 2021-01-01 2021-04-30	Budget 2021-01-01 2021-04-30	prognos 2021	Budget 2021	Utfall 2020
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hyresintäkter	1	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	2	<u>1 700</u>	<u>1 699</u>	<u>5 096</u>	<u>5 096</u>	<u>4 375</u>
Nettoomsättning		1 700	1 699	5 096	5 096	4 375
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	3	-251	-198	-595	-595	-621
Driftkostnader	4	-1 224	-1 475	-4 286	-4 425	-3 691
Fastighetsskatt	5	0	0	0	0	0
Av- och nedskrivningar	6	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa fastighetskostnader		-1 475	-1 673	-4 881	-5 020	-4 312
Bruttoresultat		225	25	215	76	63
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	0	0	0	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	0	0	0	0	0
Rörelseresultat		225	25	215	76	63
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Övr ränteintäkter & liknande resultatposter	9	0	0	0	0	0
Räntekostnader & liknande resultatposter	10	<u>0</u>	<u>-3</u>	<u>-9</u>	<u>-9</u>	<u>0</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		0	-3	-9	-9	0
Resultat efter finansiella poster		225	22	206	67	63
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-4	-11	-17	-17	-13
RESULTAT		221	11	189	50	50

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2021-01-01 2021-04-30	Budget 2021-01-01 2021-04-30	prognos 2021	Budget 2021	Utfall 2020
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	0	0	0	0	0
Lokaler	0	0	0	0	0
Garage och parkeringsplatser	0	0	0	0	0
	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	0	0	0	0	0
	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	1 700	1 699	5 096	5 096	4 375
	1 700	1 699	5 096	5 096	4 375
Summa intäkter	1 700	1 699	5 096	5 096	4 375
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	251	198	595	595	621

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2021-01-01 2021-04-30	Budget 2021-01-01 2021-04-30	prognos 2021	Budget 2021	Utfall 2020
NOT 4 DRIFTKOSTNADER					
Uppvärmning					
Kostnader för uppvärmning	201	280	700	839	349
Fastighetsskötsel och reparationer					
Lönekostnader	98	106	317	317	230
Övriga personalkostnader	1	8	24	24	2
Reparationskostnader	50	210	631	631	600
Vatten- och brandskadekostnader	0	0	0	0	0
Övriga skötselkostnader	205	207	621	621	566
Uttagsskatt	0	0	0	0	0
Avskr fordon och fastighetsinventarier	0	1	3	3	1
	354	532	1 596	1 596	1 399
Förbrukning					
Vatten	110	90	269	269	175
El, fastigheter	299	265	796	796	991
El, hushåll	0	0	0	0	0
Renhållning	34	35	106	106	96
	444	390	1 171	1 171	1 262
Risikkostnader					
Försäkringspremier	23	37	110	110	87
Avskrivna fordringar	0	0	0	0	0
Avgifter för juridiska åtgärder	0	0	0	0	0
	23	37	110	110	87
Administration					
Lönekostnader	85	113	340	340	223
Övriga personalkostnader	1	3	10	10	0
Styrelsearvoden och övr. förvaltningskostnader	3	3	10	10	9
Revisionskostnad	3	4	11	11	8
Marknadsföring	0	0	0	0	0
Konsultkostnader	3	7	20	20	8
Leasing kontorsmaskiner	1	0	0	0	1
Övriga kostnader	107	103	310	310	344
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	0	1	3	3	1
	203	235	704	704	594
Hyresgästernas medel					
Hyressättningsavgift	0	2	5	5	0
Summa driftkostnader	1 224	1 475	4 286	4 425	3 691

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2021-01-01 2021-04-30	Budget 2021-01-01 2021-04-30	prognos 2021	Budget 2021	Utfall 2020
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	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	0
Summa	0	0	0	0	0
NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER					
Räntor på likvida medel	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER					
Ränta fastighetslån	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	3	9	9	0
Summa	0	3	9	9	0

		Utfall	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	(tkr) Not	2021-01-01 2021-04-30	2021-01-01 2021-04-30	2021 prognos	2021	2020
RESULTATRÄKNING						
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hysesintäkter	1	46 648	45 962	140 162	137 887	137 331
Övriga intäkter	2	<u>331</u>	<u>800</u>	<u>1 650</u>	<u>2 400</u>	<u>1 795</u>
Nettoomsättning		46 979	46 762	141 812	140 287	139 126
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	3	-4 717	-6 719	-20 361	-20 157	-20 669
Driftkostnader	4	-23 605	-22 495	-65 917	-67 485	-64 145
Fastighetsskatt	5	-1 053	-1 057	-3 170	-3 170	-2 834
Av- och nedskrivningar	6	<u>-7 886</u>	<u>-8 700</u>	<u>-24 100</u>	<u>-26 100</u>	<u>-23 677</u>
Summa fastighetskostnader		-37 261	-38 971	-113 548	-116 912	-111 325
Bruttoresultat		9 718	7 792	28 264	23 375	27 801
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	0	0	0	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	38	0	150	0	180
Rörelseresultat		9 757	7 792	28 414	23 375	27 981
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Övr ränteutgifter & liknande resultatposter	9	39	58	175	175	182
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-3 020</u>	<u>-3 683</u>	<u>-8 720</u>	<u>-11 050</u>	<u>-8 711</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-2 981	-3 625	-8 545	-10 875	-8 529
Resultat efter finansiella poster		6 776	4 167	19 869	12 500	19 452
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-1 333	-833	-6 085	-2 500	-5 764
RESULTAT		5 442	3 333	13 784	10 000	13 688

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Utfall
	2021-01-01	2021-01-01	2021	2021	2020
	2021-04-30	2021-04-30			
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	38 452	37 693	116 080	113 080	112 770
Lokaler	8 491	8 281	25 242	24 842	24 764
Garage och parkeringsplatser	<u>1 110</u>	<u>1 106</u>	<u>3 317</u>	<u>3 317</u>	<u>3 358</u>
	48 053	47 080	144 639	141 239	140 892
Hyresbortfall					
Rabatter	-283	-279	-1 037	-837	-724
Outhyrda lägenheter	-805	-600	-2 400	-1 800	-1 451
Outhyrda lokaler	-183	-92	-600	-275	-953
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-134	<u>-147</u>	-440	<u>-440</u>	-433
	-1 405	-1 117	-4 477	-3 352	-3 561
Summa hyresintäkter	46 648	45 962	140 162	137 887	137 331
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER					
Ersättningar från hyresgäster	2	133	100	400	107
Elavgifter hushållsström	12	200	200	600	17
Ersättning för juridiska åtgärder	11	33	50	100	54
Övriga intäkter	<u>307</u>	<u>433</u>	<u>1 300</u>	<u>1 300</u>	<u>1 617</u>
	331	800	1 650	2 400	1 795
Summa intäkter	46 979	46 762	141 812	140 287	139 126
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	4 060	6 187	18 561	18 561	19 294
Underhållsrabatt för bostäder	335	299	1 100	896	1 117
Tillval	<u>323</u>	<u>233</u>	<u>700</u>	<u>700</u>	<u>258</u>
Summa underhållskostnader	4 717	6 719	20 361	20 157	20 669

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Utfall
	2021-01-01	2021-01-01	2021	2021	2020
	2021-04-30	2021-04-30			
NOT 4 DRIFTKOSTNADER					
Uppvärmning					
Kostnader för uppvärmning	<u>5 924</u>	<u>5 192</u>	13 500	<u>15 577</u>	<u>12 608</u>
Fastighetsskötsel och reparationer					
Lönekostnader	880	1 100	3 301	3 301	2 489
Övriga personalkostnader	21	68	203	203	81
Reparationskostnader	2 078	1 573	5 000	4 720	4 957
Vatten- och brandskadekostnader	1 204	900	2 700	2 700	1 755
Övriga skötselkostnader	3 792	3 715	12 000	11 144	15 811
Uttagsskatt	278	167	800	500	715
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>27</u>	<u>50</u>	<u>100</u>	<u>150</u>	<u>85</u>
	8 279	7 573	24 104	22 718	25 893
Förbrukning					
Vatten	2 336	2 516	7 000	7 547	6 656
El, fastigheter	1 105	1 131	3 394	3 394	2 727
El, hushåll	37	21	62	62	61
Renhållning	<u>588</u>	<u>972</u>	<u>2 415</u>	<u>2 915</u>	<u>2 288</u>
	4 066	4 639	12 871	13 918	11 732
Riskkostnader					
Försäkringspremier	236	243	680	730	670
Avskrivna fordringar	57	83	250	250	280
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>77</u>	<u>67</u>	<u>160</u>	<u>200</u>	<u>145</u>
	370	393	1 090	1 180	1 095
Administration					
Lönekostnader	2 463	2 300	7 200	6 900	6 301
Övriga personalkostnader	85	87	260	260	389
Styrelsearvoden och övr. förvaltningskostnader	48	83	150	250	139
Revisionskostnad	105	97	200	290	175
Marknadsföring	171	283	850	850	897
Konsultkostnader	283	150	850	450	506
Leasing kontorsmaskiner	12	13	40	40	37
Övriga kostnader	1 486	1 267	3 800	3 800	3 349
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>69</u>	<u>67</u>	<u>250</u>	<u>200</u>	<u>252</u>
	4 722	4 347	13 600	13 040	12 045
Hyresgästernas medel					
Fritidsverksamhet	94	208	325	625	333
Hyressättningsavgift	67	67	202	202	246
Boinflytande	<u>83</u>	<u>75</u>	<u>225</u>	<u>225</u>	<u>193</u>
	244	351	752	1 052	772
Summa driftkostnader	23 605	22 495	65 917	67 485	64 145

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Utfall
	2021-01-01	2021-01-01	2021	2021	2020
	2021-04-30	2021-04-30			

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	1 053	1 057	3 170	3 170	2 834
-----------------	-------	-------	-------	-------	-------

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING

Fastighetsavskrivningar

Byggnader	7 886	8 700	24 100	26 100	23 677
Goodwill	0	0	0	0	0
Utrangering	0	0	0	0	0
Nedskrivning	0	0	0	0	0
Summa av- och nedskrivningar	7 886	8 700	24 100	26 100	23 677

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
Vinst vid försäljning fastigheter	0	0	0	0	0
Återvunna avskr fordringar	38	0	150	0	180
Div engångsintäkter	0	0	0	0	0
Summa	38	0	150	0	180

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH
LIKNAVDE RESULTATPOSTER

Räntor på kundfordringar	39	50	150	150	154
Övriga intäkter	0	8	25	25	28
Summa	39	58	175	175	182

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNAVDE
RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	3 014	3 667	8 700	11 000	8 699
Övriga kostnader	6	17	20	50	12
Summa	3 020	3 683	8 720	11 050	8 711

		Utfall	Budget	prognos	Budget	Utfall
	(tkr) Not	2021-01-01 2021-04-30	2021-01-01 2021-04-30	2021	2021	2020
RESULTATRÄKNING						
RÖRELSENS INTÄKTER						
Hysesintäkter	1	81 543	82 761	247 782	248 282	205 964
Övriga intäkter	2	<u>202</u>	<u>0</u>	<u>600</u>	<u>0</u>	<u>1 012</u>
Nettoomsättning		81 745	82 761	248 382	248 282	206 976
RÖRELSENS KOSTNADER						
Fastighetskostnader						
Underhållskostnader	3	-3 187	-7 099	-21 900	-21 297	-18 746
Driftkostnader	4	-36 927	-36 462	-110 129	-109 385	-98 321
Fastighetsskatt	5	-219	-300	-900	-900	-932
Av- och nedskrivningar	6	<u>-19 656</u>	<u>-25 500</u>	<u>-61 500</u>	<u>-76 500</u>	<u>-53 997</u>
Summa fastighetskostnader		-59 988	-69 361	-194 429	-208 082	-171 996
Bruttoresultat		21 757	13 400	53 953	40 200	34 980
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-2 833	-2 833	-10 500	-8 500	-7 200
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	0	0	0	0	18
Rörelseresultat		18 924	10 567	43 453	31 700	27 798
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	0	0	0	0	53
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-7 066</u>	<u>-9 350</u>	<u>-21 015</u>	<u>-28 050</u>	<u>-24 012</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-7 066	-9 350	-21 015	-28 050	-23 959
Resultat efter finansiella poster		11 858	1 217	22 438	3 650	3 839
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-1 200	-1 000	-3 500	-3 000	-2 878
RESULTAT		10 658	217	18 938	650	961

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall	Budget	prognos	Budget	Utfall
	2021-01-01	2021-01-01	2021	2021	2020
	2021-04-30	2021-04-30			
NOT 1 HYRESINTÄKTER					
Bostäder	63	64	193	193	189
Lokaler	81 693	82 688	248 063	248 063	205 906
Garage och parkeringsplatser	<u>18</u>	<u>9</u>	<u>40</u>	<u>26</u>	<u>1 206</u>
	81 775	82 761	248 296	248 282	207 301
Hyresbortfall					
Rabatter	-105	0	-105	0	-975
Outhyrda lägenheter	-5	0	-20	0	0
Outhyrda lokaler	-120	0	-385	0	-358
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-1</u>	<u>0</u>	<u>-4</u>	<u>0</u>	<u>-4</u>
	-232	0	-514	0	-1 337
Summa hyresintäkter	81 543	82 761	247 782	248 282	205 964
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER					
Ersättningar från hyresgäster	77	0	100	0	68
Elavgifter hushållsström	0	0	0	0	2
Ersättning för juridiska åtgärder	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	<u>125</u>	<u>0</u>	<u>500</u>	<u>0</u>	<u>942</u>
	202	0	600	0	1 012
Summa intäkter	81 745	82 761	248 382	248 282	206 976
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Planerat underhåll	3 187	7 099	21 900	21 297	18 746

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall	Budget	prognos	Budget	Utfall
	2021-01-01	2021-01-01	2021	2021	2020
	2021-04-30	2021-04-30			
NOT 4 DRIFTKOSTNADER					
Uppvärmning					
Kostnader för uppvärmning	8 992	7 504	20 500	22 513	17 676
Fastighetsskötsel och reparationer					
Lönekostnader	1 852	2 068	6 203	6 203	5 789
Övriga personalkostnader	43	83	248	248	144
Reparationskostnader	1 894	3 366	10 500	10 097	10 892
Vatten- och brandskadekostnader	570	667	2 000	2 000	521
Övriga skötselkostnader	6 890	6 802	21 500	20 406	22 016
Uttagsskatt	43	60	180	180	136
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>83</u>	<u>67</u>	<u>250</u>	<u>200</u>	<u>308</u>
	11 376	13 111	40 881	39 334	39 806
Förbrukning					
Vatten	1 405	1 832	6 500	5 497	4 316
El, fastigheter	5 887	5 523	16 569	16 569	13 853
El, hushåll	6	10	30	30	13
Renhållning	<u>783</u>	<u>1 056</u>	<u>2 500</u>	<u>3 168</u>	<u>2 257</u>
	8 080	8 421	25 599	25 264	20 439
Riskkostnader					
Försäkringspremier	1 082	685	2 054	2 054	1 882
Avskrivna fordringar	0	0	0	0	2
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 084	685	2 054	2 054	1 884
Administration					
Lönekostnader	4 879	4 908	15 124	14 724	12 310
Övriga personalkostnader	121	107	321	321	579
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostna	92	78	233	233	267
Revisionskostnad	106	90	270	270	220
Marknadsföring	23	25	50	75	37
Konsultkostnader	242	133	900	400	976
Leasing kontorsmaskiner	23	27	80	80	73
Övriga kostnader	2 732	2 183	6 550	6 550	5 876
Avgår aktiverade kostnader	-900	-883	-2 650	-2 650	-2 037
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>77</u>	<u>67</u>	<u>202</u>	<u>202</u>	<u>213</u>
	7 395	6 735	21 080	20 205	18 514
Hyresgästernas medel					
Hyressättningsavgift	0	5	15	15	2
Summa driftkostnader	36 927	36 462	110 129	109 385	98 321

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall	Budget	prognos	Budget	Utfall
2021-01-01	2021-01-01	2021	2021	2020
2021-04-30	2021-04-30			

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	219	300	900	900	932
-----------------	-----	-----	-----	-----	-----

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING

Fastighetsavskrivningar

Byggnader	19 656	25 500	61 500	76 500	51 050
Utrangering	0	0	0	0	2 947
Summa av- och nedskrivningar	19 656	25 500	61 500	76 500	53 997

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Rivningskostnad	0	0	2 000	0	0
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	2 833	2 833	8 500	8 500	7 200
Summa	2 833	2 833	10 500	8 500	7 200

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	0	0	0	0
Vinst vid försäljning fastigheter	0	0	0	0	0
Återvunna avskr fordringar	0	0	0	0	18
Summa	0	0	0	0	18

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	0	0	0	0	0
Räntor på kundfordringar	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	0	0	0	0	53
Summa	0	0	0	0	53

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	7 033	9 333	21 000	28 000	23 999
Övriga kostnader	32	17	15	50	13
Summa	7 066	9 350	21 015	28 050	24 012

2021

Affärsplan KFAB

Ingmar Eriksson
KFAB
2020-06-15



✶ *all*

~~Affärsplan KFAB~~



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Vårt uppdrag		4
1.1	Bolagsordning	4	
1.2	Ägardirektiv	5	
1.3	Uppdragsbeskrivning	7	
2	Marknad		7
2.1	Allmänt	7	
2.2	Affärsområden	8	
2.3	Kunder / Uppdragsgivare	8	
2.4	Affärsidé	8	
3	Mål		8
3.1	Strategiska mål (5 år)	8	
4	Image		Fel! Bokmärket är inte definierat.
5	Strategi		9
6	Policy		10
7	Organisation		10
7.1	Organisationsschema		Fel! Bokmärket är inte definierat.
8	Information		Fel! Bokmärket är inte definierat.
8.1	Allmänt		Fel! Bokmärket är inte definierat.
8.2	Intern information		Fel! Bokmärket är inte definierat.
8.3	Extern information		Fel! Bokmärket är inte definierat.

1 Vårt uppdrag

1.1 Bolagsordning

1.1.1 Föremålet för bolagets verksamhet

1.1.1.1 3 §

Bolaget, som är ett allmännyttigt bostadsföretag, har till föremål för sin verksamhet att självt eller genom dotterbolag inom Katrineholms kommun:

- förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar.
- förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter för den kommunala verksamheten eller för kommunalt närstående verksamhet.
- förvärva, avyttra äga, bebygga och förvalta fastigheter för uthyrning av lokaler för närings- och föreningsverksamhet.

Verksamheten ska bedrivas åt ägaren.

1.1.2 Ändamålet för bolagets verksamhet

1.1.2.1 4 §

Ändamålet med bolagets verksamhet är att självt eller genom dotterbolag utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen, tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet samt tillhandahålla lokaler för privat närings- och föreningsverksamhet.

Bolagets verksamhet skall vila på affärsmässig grund i enlighet med reglerna i lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget får inte bedriva spekulativ verksamhet för den del av verksamheten som avser de fastigheter som tillhandahålls för kommunala verksamheter och ska i övrigt följa kommunallagens lokaliseringsprincip.

Bolaget ska inom lagstiftningens gränser även främja näringslivsutvecklingen i kommunen.

1.2 Ägardirektiv

1.2.1 Bolaget som organ för kommunal verksamhet

1.2.1.1 1 §

Bolaget ska självt eller genom dotterbolag ansvara för genomförandet av vad som stadgas i detta ägardirektiv. Kommunens förhållande till dotterbolag framgår av kommunallagen. Bolagets förhållande till dotterbolag ska regleras genom ägardirektiv mellan bolaget och dotterbolag.

Bolaget är organ för kommunens verksamhet och således underordnat Katrineholms kommun. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa av kommunfullmäktige utfärdade direktiv.

Det ankommer på bolagets styrelse och verkställande direktör att följa utfärdade direktiv om de inte står i strid mot tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen eller annan lag eller författning.

Förutom genom lag och författning kan bolagets verksamhet och bolagets förhållande till kommunen regleras genom

- a) gällande ägardirektiv;
- b) gällande bolagsordning;
- c) av kommunfullmäktige och av kommunstyrelse enligt ovan särskilda direktiv;
- d) förekommande avtal mellan kommunen och bolaget.

1.2.2 Kommunens insyn och ledningsfunktion

1.2.2.1 2 §

Bolagets verksamhet står under uppsikt av kommunstyrelsen och kommunstyrelsen utövar genom en löpande dialog kommunens ledningsfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente.

Kommunstyrelsen skall ges den information och tillställas de handlingar som den begär.

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande för vilket sekretess gäller enligt lag.

Bolaget erinras om att kommunstyrelsen enligt kommunallagen har att fatta årliga beslut huruvida verksamheten varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

1.2.3 Ändamålet med bolagets verksamhet

1.2.3.1 3 §

Föremålet för bolagets verksamhet anges i bolagsordningen för bolaget. Bolaget får inte bedriva verksamhet som inte är förenlig med bolagsordningen eller den kommunala kompetensen.

Hyresrätter

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

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

Bolaget ska självt eller genom annan erbjuda ett boende av god normal standard i Katrineholms kommun. Bolaget ska eftersträva ett boendeanternativ för olika skeden i livet. Bolaget ska även verka för att utveckla boendeflytandet över bostäder och boendemiljö.

Bolagets ska bereda socialt utsatta grupper boende. Hur detta ska ske regleras genom avtal.

Lokaler för kommunal verksamhet

Bolaget ska självt eller genom annan till lägsta möjliga totalkostnad tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet. Det kan vara lokaler för förtroendevalda och kommunanställda, eller kommunalt närstående verksamheter d v s verksamheter som uppkommer genom eller stöds av politiska beslut.

Syftet med att tillhandahålla lokaler i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. Bolaget ska därför avväga om bolagets nyttoeffekter överstiger nackdelar för den kommunala organisationen i sin helhet. Kommunen och bolaget ska i samråd söka lösningar som tillgodoser både bolagets och kommunens intressen.

Bolaget ska även förvalta de fastigheter som kommunen äger och där kommunen inte har överlåtit förvaltningen till annan.

1.2.3.2 Lokaler för närings- och föreningsverksamhet

Bolaget ska, utifrån affärsmässiga principer, självt eller genom annan erbjuda närings- och föreningslivet lokaler. Bolaget eller dess dotterbolag är väsentliga aktörer när sysselsättnings-skapande verksamheter ska etableras, utvecklas eller på annat sätt förändras.

Det är bolagets och dess dotterbolags affärsidé att upplåta ändamålsenliga och flexibla lokaler på rimliga villkor så att goda idéer och verksamheter kan utvecklas inom kommunen.

Ekonomisk redovisning

Bolaget ska redovisa en delad ekonomi för verksamheten med

1. bostadsfastigheter
2. lokaler för kommunal verksamhet
3. de fastigheter som bolaget eventuellt förvaltar åt kommunen.

1.2.4 Principer för bolagets arbete

1.2.4.1 4 §

Ansvar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter åvilar enligt aktiebolagslagen bolagets styrelse. Styrelsen har att fortlöpande se över och anpassa organisationen så att den på bästa sätt ska stödja bolagets ändamål.

Bolaget ska drivas under iakttagande av det kommunala ändamålet och de kommunalrättsliga principer som framgår av detta direktiv.

Bolagets verksamhet skall vila på affärsmässig grund i enlighet med reglerna i lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget får inte bedriva spekulativ verksamhet för den del av verksamheten som avser de fastigheter som tillhandahålls för kommunala verksamheter och ska i övrigt följa kommunallagens lokaliseringsprincip.

Bolaget ska sträva efter att ställa sociala krav i upphandlingar där dessa krav kan anses lämpliga. Bolaget ska även bereda ferieanställningar till ungdomar.

1.2.5 Underställningsplikt

1.2.5.1 5 §

Kommunfullmäktiges yttrande ska inhämtas såvitt avser

- a) större investeringar eller avyttringar, normalt överstigande 1 500 basbelopp
- b) bildande och förvärv samt avyttring av hel- eller delägt dotterbolag
- c) planer på ny eller ändrad inriktning av bolagets verksamhet
- d) övriga frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt

1.3 Uppdragsbeskrivning

Kort beskrivning av bolagets uppdrag:

- *Förvärva fastigheter som kompletterar bolagets utbud av bostäder och lokaler.*
- *Avyttra fastigheter som är ekonomiskt riskfyllda.*
- *Utöva ett aktivt ägande inriktat på utveckling och förädling.*
- *Bebygga, när ekonomiska förutsättningar föreligger eller på uppdrag.*
- *Förvalta fastighetsbeståndet professionellt.*

2 Marknad

2.1 Allmänt

KFAB är ett helägt kommunalt allmännyttigt bostadsföretag och lyder under lagstiftningen lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

2.2 Affärsområden

KFAB:s verksamhet indelas i två affärsområden:

- *Bostäder*
- *Kommunfastigheter*

Uppdelningen syftar till att tydliggöra och särskilja bostads- respektive skattekollektivets intäkter och kostnader.

Bolaget särskiljer även kostnader och eventuella intäkter som är hänförliga till objekt som bolaget endast förvaltar.

2.3 Kunder / Uppdragsgivare

Bolagets *affärsområde bostäder* är geografiskt begränsad till Katrineholms kommun. Kundupptagningsområdet är större och kan beskrivas med följande uppdelning:

- Katrineholm, Flen och Vingåkers kommuner
- Stockholmsregionen
- Övriga landet

Våra kundkategorier är:

- Barnfamiljer
- Äldre
- Ungdomar
- Studerande
- Övriga

Affärsområdet kommunfastigheter vänder sig till Katrineholms kommun eller till kommunen närstående verksamheter.

2.4 Affärsidé

KFAB erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm.

3 Mål

3.1 Strategiska mål

De strategiska målen är fördelade i följande områden

- Vision med perspektiv och strategiska mål
- Kritiska framgångsfaktorer samt
- Handlingsplan

Målen framgår av bilaga 1.

4 Kännetecken

Vi skall kännetecknas av:

- Hög servicenivå
- Hög kvalitet
- Låga förvaltningskostnader

Personalen ska arbeta utifrån fastställda värdeord:

- *Helhetssyn*
- *Jämlikhet*
- *Respekt*
- *Omtanke*

5 Strategi

För att kunna förverkliga våra målsättningar skall vi:

- *I nära relation med kunden fastställa dennes behov och ge en bra helhetslösning*
- *Med hög tillgänglighet uppträda serviceinriktat och vara flexibla i våra arbetsuppgifter*
- *Sträva efter att uppfylla kundens förväntningar*
- *Utföra våra arbetsuppgifter professionellt och i positiv anda*
- *Tillvarata och utveckla företagets samlade kompetens på bästa sätt*
- *Utveckla och effektivt nyttja administrativa system*
- *Fastställa kvalitets- och effektivitetsmått, så att vi kan mäta och följa upp verksamheten*
- *Utifrån ständiga förbättringar våga testa nya arbetssätt och angreppssätt och lära oss av de eventuella fel vi gör*

6 Policy

Bolaget arbetar dels utifrån en antal policy, dels ett antal riktlinjer. Policy kan beskrivas som generella avsiktsförklaringar för att nå satta mål och anger vad som ska göras. Riktlinjer är mer av verkställande karaktär och anger främst hur något ska göras.

Styrelsen beslutar om policy, och VD beslutar om riktlinjer.

7 Organisation

7.1 Allmänt

Beslutande organ i bolaget är styrelsen.

Verksamhetsansvaret ligger på verkställande direktören (VD) i enlighet med VD-instruktion.

För vart och ett av ansvarsområdena är en chef utsedd. Dessa är direkt underställda VD som även ansvarar för hur bolagen är organiserade.

För organisationsschema, se bilaga 2.

Internkontrollplan för KFAB och KIAB:S verksamhetsområde 2020-2021

Kontrollområde (rutin/system)	Kontrollmoment	Kontrollansvarig	Om- fattning	Kontrollmetod	Riskbedömning	Planerad åtgärd	Utförda åtgärder
Inventariehantering	Aktuell inventarielista finns.	Administrativ chef	KFAB/ KIAB	Genomgång av inventarieregistrer	Allvarlig	Genomgång av att aktuella inventarielistor finns upprättade på hårdvaror inom IT-området, samt för övriga inventarier med livslängd över 3 år.	För inventarier gällande IT personlig IT-utrustning kontrollerar marknadschefen att listan är uppdaterad, den finns sparad på intranätet. Uppdatering av inventarieregister i Raindance sker löpande vad avser inventarielista för övriga inventarier.
Skattedeklarationer	Kontroll att deklaration samt betalning görs i tid.	Ekonomichef	KFAB/ KIAB	Genomgång av kvittenser		Kontroll hos skatteverket. Kontroll av att kommunen inbetalt och inlämnade uppgifter i tid	Kontroll av utförda inbetalningar till Skatteverket visar att inbetalningar på skattekonto har skett helt korrekt från januari till maj 2021.

Momshantering	Att bolaget följer momsreglerna vid blandade lokaler och vid pågående projekt.	Ekonomichef	KFAB/ KIAB	Kontroll av kontering i ekonomisystem	Måttlig	Kontroll av att bokföringen av moms sker på rätt sätt där en byggnads lokaler både innefattar lokaler och bostäder. Utför stickprov på ett par investeringar med blandad verksamhet.	Kontroll av momshantering sker månadsvis av KFAB och godkännande för inlämnande av momsdeklaration sänds till kommunens ekonomikontor för redovisning till skatteverket. Räkningar har skett under året, främst gäller det i investeringsprojekt där blandad verksamhet finns.
Inköp	Kontroll att LOU och andra upphandlingsregler följs, samt att inköp skett hos rätt leverantör.	Administrativ chef	KFAB/ KIAB	Stickprovskontroll av större beställningar, samt sammanställning av avtalstrohet vid ramupphandling	Allvarlig	Kontroll per leverantör med ramavtal. För leverantörer utan ramavtal ska vid överskridande av beloppssgränsen kontrolleras om upphandling ska ske.	Genomgång av 375 st leverantörer har gjorts. Några av frekvent nyttjade leverantörer är tekniska konsulter där vi ej haft någon upphandling. KFAB har tillsammans med kommunen varit med på en upphandling av tekniska konsulter där avtalet trädde i kraft 1 april 2021.

P alm

Avtal	Att fakturerade kostnader stämmer överens med gällande avtal	Projekt-controller	KFAB/ KIAB	Stickprov	Måttlig	Kontroll av avtalsvillkor, med tyngdpunkt på att särskilt granska att påslag och färdigställandetider sker enligt avtal. Kontroll av fakturor sker av enhetscheferna på fastighetsavdelningen.	Kontroll sker löpande efter tillsättandet av projektcontroller. Inför nästa års kontroll bör denna punkt utgå, då den inte utgör en risk.
Hysesvillkor	Att hysesvillkor följs och är registrerade i fastighetssystemet	Marknadschef/ Ekonomichef	KFAB/ KIAB	Stickprov av minst 10 hysesavtal mot registrerade uppgifter och utförda debiteringar	Måttlig	Följs upprättat regelverk gällande hysesvillkor mellan KFAB och Katrineholms kommun, AO Kommunfastigheter (2017). Kontrollera att debiterade elavgifter sker enligt villkoren där elen i realiteten inte är delad	
Hantering av personuppgifter	Att GDPR-regler följs	Administrativ chef	KFAB/ KIAB	Stickprov	Allvarlig	Uppdatering av GDPR-avtal och uppföljning av information på hemsidorna.	Uppdatering av avtalen har skett och nya mallar har tagits fram. Uppföljning av informationen på hemsidorna har genomförts.
Styrdokument	Uppdaterade versioner; aktualitet.	Administrativ chef	KFAB/ KIAB	Stickprov, 10 st	Måttlig	Kartläggning av gällande styrdokument, vid	Uppdateringar har skett i stor omfattning i




Internkontrollplan för KFAB och KIAB:S verksamhetsområde 2021-2022

Kontrollområde (rutin/system)	Kontrollmoment	Kontrollansvarig	Om-fattning	Kontrollmetod	Planerad åtgärd
Inventariehantering	Aktuell inventarielista finns.	Administrativ chef	KFAB/KIAB	Genomgång av inventarieregistrer	Genomgång av aktuella inventarielistor finns upprättade på hårdvaror inom IT-området, samt för övriga inventarier med livslängd över 3 år.
Skattedeklarationer	Kontroll att deklaration samt betalning görs i tid.	Ekonomichef	KFAB/KIAB	Genomgång av kvittenser	Kontroll hos skatteverket. Kontroll av att kommunen inbetalt och inlämnade uppgifter i tid
Momshantering	Att bolaget följer momsreglerna vid blandade lokaler och vid pågående projekt.	Ekonomichef	KFAB/KIAB	Kontroll av kontering i ekonomisystem	Kontroll av att bokföringen av moms sker på rätt sätt där en byggnads lokaler både innefattar lokaler och bostäder. Utför stickprov på ett par investeringar med blandad verksamhet.
Inköp	Kontroll att LOU och andra upphandlingsregler följs, samt att inköp skett hos rätt leverantör.	Administrativ chef	KFAB/KIAB	Stickprovskontroll av större beställningar, samt sammanställning av avtalstrohet vid ramupphandling	Kontroll per leverantör med ramavtal. För leverantörer utan ramavtal ska vid överskridande av beloppsgränsen kontrolleras om upphandling ska ske.
Hyresvillkor	Att hyresvillkor följs och är registrerade i fastighetssystemet	Marknadschef/ Ekonomichef	KFAB/KIAB	Stickprov av minst 10 hyresavtal mot registrerade uppgifter och utförda debiteringar	Följs upprättat regelverk gällande hyresvillkor mellan KFAB och Katrineholms kommun, AO Kommunfastigheter (2017) när kommunen hyr av KIAB. Kontrollera debiterade elavgifter sker enligt villkoren där

					elen i realiteten inte är delad
Hantering av personuppgifter	Att GDPR-regler följs	Administrativ chef	KFAB/KIAB	Stickprov	Uppdatering av GDPR-avtal och uppföljning av information på hemsidorna.
Styrdokument	Uppdaterade versioner; aktualitet.	Administrativ chef	KFAB/KIAB	Stickprov, 10 st	Kartläggning av gällande styrdokument, vid behov initiera arbete med uppdatering.



2021-06-07

Styrelsen

Mark för byggnation av förskola i Forssjö

Katrineholms kommun har tecknat köpeavtal med Ericsbergs stiftelse för köp av mark till en ny förskola. Köpet har i avtalet villkorats med en transportförsäljning av marken till KFAB för byggnation av förskolan. Kommunstyrelsen beslutade den 26 april och transportförsäljningen kommer därför att genomföras under sommaren.

Priset för marken uppgår till ca sex miljoner kronor och sedan tillkommer kostnader för lantmäteriet hantering.

VD föreslår att styrelsen beslutar

- a t t godkänna ovan nämnda fastighetsköp om 5 929 200 kr plus kostnader för lantmäteriatgärder,
- a t t delegera till VD att underteckna nödvändiga handlingar med anledning av köpet.

I tjänsten

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Ingmar Eriksson VD

Handwritten signatures



Köp av fastigheten Katrineholm Forssjökvarn 1:236

Förvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förvärv av fastigheten Katrineholm Forssjökvarn 1:236 till en köpeskilling om 5 929 200 kr samt delegerar till samhällsbyggnadschefen att underteckna erforderliga handlingar i överlåtelsens fullföljande.
2. Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadschefen i uppdrag att transportera avtalet inom tre månader från förvärvsdatumet genom ett transportköp till Katrineholms Fastighets AB samt delegerar till samhällsbyggnadschefen att underteckna erforderliga handlingar i transportköpets fullföljande.

Sammanfattning av ärendet

Laga kraftvunnen detaljplan 0483-P2017/4 för Ragnars gårde 2017-05-24 ligger till grund för kommunens ambition att förvärva mark för förskola. Detaljplanens syfte är att i Forssjö skapa möjligheter för ca 200 nya bostäder samt möjliggöra nybyggnation av förskola/skola samt etablering av verksamheter. Utbyggnaden pågår och fler flyttar till Forssjö. All yta inom detaljplanen ägs av Ragnars Gårde AB, Eriksberg som också är initiativtagare till planen. För att säkerställa möjligheten till framtida förskoleverksamhet under kommande år så behöver Katrineholms kommun förvärva avsedd detaljplanerad yta.

2021-03-15 gjorde SVEFA en värdering av den avsedda marken och skrev ett värdeutlåtande om 1 100 kr/kvm BTA eller omräknat till ca 825 kr/kvm tomtareal.

En ingående diskussion har inletts med Ragnars gårde AB gällande överenskommelse av förvärv av Forssjökvarn 1:236, för överenskommelsen gäller ett värde om 900 kr/kvm tomtareal vilket accepterats av Ragnars gårde AB. Den totala markarealen är 6 588 kvm.

Transportköp innebär att köparen inom tre månader från sitt förvärv på oförändrade villkor överlåter den del av fastigheten/tomträtten som förvärvats till en ny köpare. Under förutsättning att vidareförsäljningen avser hela köpet, att överlåtelsen sker på oförändrade villkor.

Ärendets handlingar

- Värdeutlåtande dat 2021-03-15 från SVEFA

Stefan Jansson
Förvaltningschef

Beslutet skickas till: Samhällsbyggnadsförvaltningen, Akten

[Handwritten signature]

✓ an

Värdeutlåtande

Fastigheten Katrineholm Forssjökvarn 1:236 (bli-
vande)

Svefa AB, Master Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

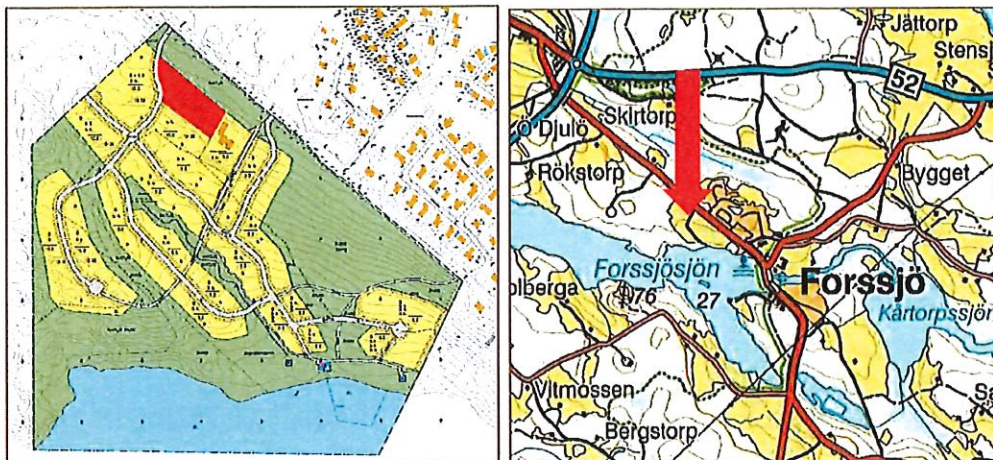


Handwritten signature/initials in blue ink.

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	6
4.	Marknadsanalys	9
5.	Värderingsmetodik	14
6.	Värdering	15
7.	Slutsatser	17

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt:	Byggrätt inom fastigheten Katrineholm Forssjökvarn 1:236, avstyckad från Forssjökvarn 1:181>2. LM förrättning pågår.
Uppdragsgivare:	Uppdragsgivare är Katrineholms kommun genom Mats Lundevaller.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde menas det mest sannolika pris värderingsobjektet skulle inbringa vid en normal försäljning på en öppen och fri marknad. All fastighetsvärdering är förenad med en viss osäkerhet varför marknadsvärdet inte kan bestämmas utan enbart bedömas. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag vid förvärv av värderingsobjektet.
Värdetidpunkt:	2021-03-15.
Särskilda förutsättningar:	Ja, se under "Särskilda förutsättningar" på sida 5.
Objektstyp:	Idag består värderingsobjektet av åkermark samt skog. Inom objektet finns byggrätt för skoländamål.
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

1 100 kr/kvm BTA

Ettusen etthundra kr/kvm BTA

(Motsvarar ca 825 kr/kvm tomtareal)

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Katrineholm Forssjökvarn 1:236, avstyckad från Forssjökvarn 1:181>2. LM förrättning pågår.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Katrineholms kommun genom Mats Lundevaller.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde menas det mest sannolika pris värderingsobjektet skulle inbringa vid en normal försäljning på en öppen och fri marknad. All fastighetsvärdering är förenad med en viss osäkerhet varför marknadsvärdet inte kan bestämmas utan enbart bedömas. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag vid förvärv av värderingsobjektet.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2021-03-15.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningsfunktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna och RICS auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att helt överblicka fortsatta påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en något större osäkerhet för vissa segment än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Se i förekommande fall respektive segmentstext nedan.

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

I dagsläget är fastigheten Forssjökvarn 1:236 under bildande genom en lantmäteriförrättning från Forssjökvarn 1:181 och det förutsätts i detta värdeutlåtande att denna förrättning sker och vinner laga kraft.

Det bedömda värdet förutsätter att tomtmarken är fastighetsbildad och att härvid hänförliga kostnader är erlagda.

Det bedömda värdet förutsätter att kostnader för *kommunala* gator/vägar på allmän plats ingår, d.v.s. är erlagda och således inte kommer att belasta köparen av marken (ingår även normalt i jämförelseköpen. Anslutningsavgifter för VA ingår däremot inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).

Fördelningen av eventuella övriga kostnader mellan kommun och exploatör-/er förutsätts regleras i exploaterings-/markanvisningsavtal och har inte vidare beaktats i värderingen.

I värderingen förutsätts även att det inte finns några övriga värdepåverkande belastande rättigheter om inte annat anges särskilt nedan.

I värderingen utgås från att värderingsobjektet inte är behäftade med någon miljöskuld, föreläggande av myndighet eller annan brist utöver vad som anges i denna rapport.

Värderingsunderlag

Följande uppgifter har inhämtats som värderingsunderlag:

- Kartor och utdrag ur fastighetsregistret
- Orsprisdatabas vid Svefa
- Svefas värderingsarkiv
- Prel. avstyckningskarta Lantmäteriet

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms i dagsläget åkermark samt en mindre del skogsmark. Inom värderingsobjektet medges byggnation av förskola, skola, handel och kontor.

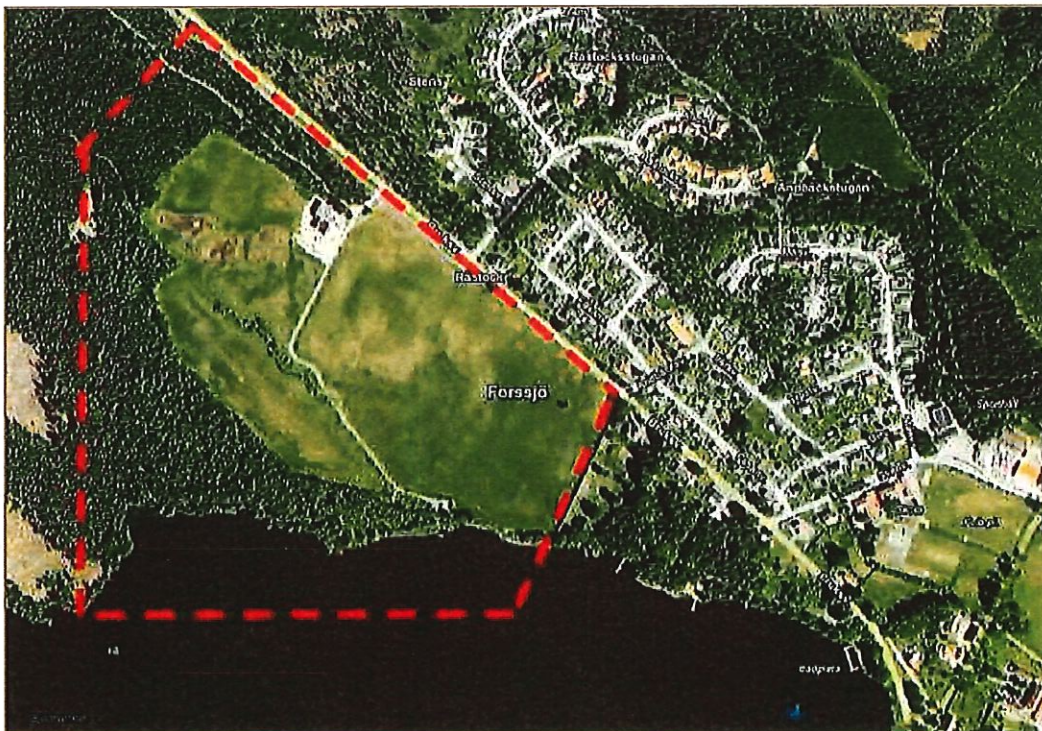
Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Ragnars Gärde AB, Ericsberg gårdskontoret, 641 93 Katrineholm. Blivande ägare förutsätts bli uppdragsgivaren.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i västra delen av Forssjö tätort. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret. Forssjö är beläget cirka fem kilometer sydost om Katrineholms centrum. En ny detaljplan (2017-05-24) för Ragnars gårde skall skapa möjligheter för nya bostäder i form av flerbostadshus, radhus, parhus och enbostadshus samt möjliggöra nybyggnation av förskola/skola och etablering av verksamheter. Forssjö är en populär bostadsort med positiv befolkningsutveckling och natursköna omgivningar som i dagsläget har brist på tomter för nybyggnation. Mikroläget inom ett blivande bostadsområde bedöms som bra för ändamålet.

Allmänna kommunikationer finns i form av läns- och stadsbussar på ca 200 m avstånd. Större trafikleder (Väg 52) finns på cirka två kilometers avstånd.



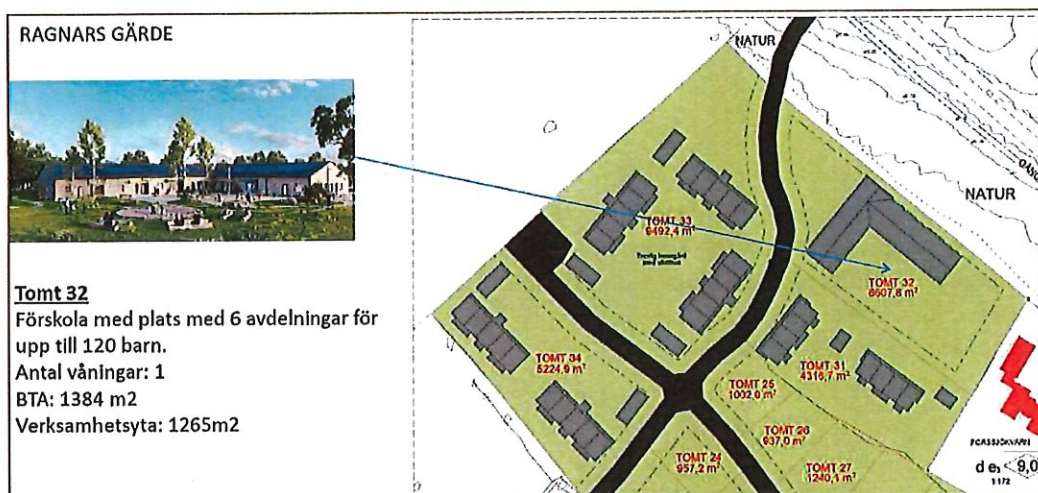
Planområde streckad röd linje

Översiktsplanen för Ragnars gårde antogs i december 2016 och detaljplanen för området vann laga kraft 2017-05-24.

for all

Tomt

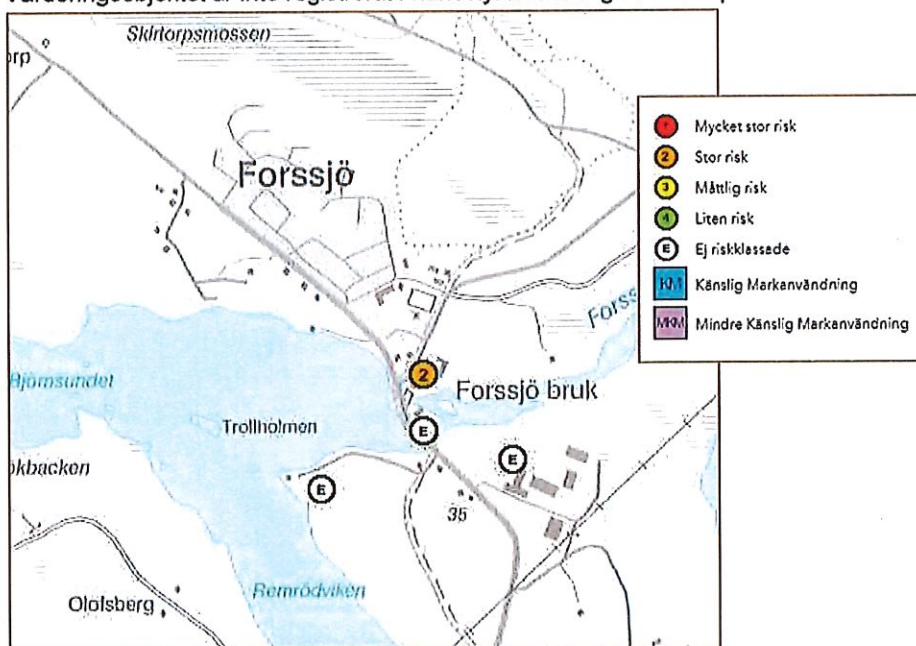
Värderingsobjektet har en markareal om 6 607,8 kvm (under avstyckning). Inom tomten planeras uppförande av en förskola med en total BTA om 1 384 kvm. Vidare byggnation avseende handel och kontor medges. Någon gatuadress har ännu ej tilldelats värderingsobjektet.



Prospektbild samt kartbild från Sjötorps Hus

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.



Detaljplanen anger inga kända markföroreningar i området, ej heller några kända fornlämningar.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

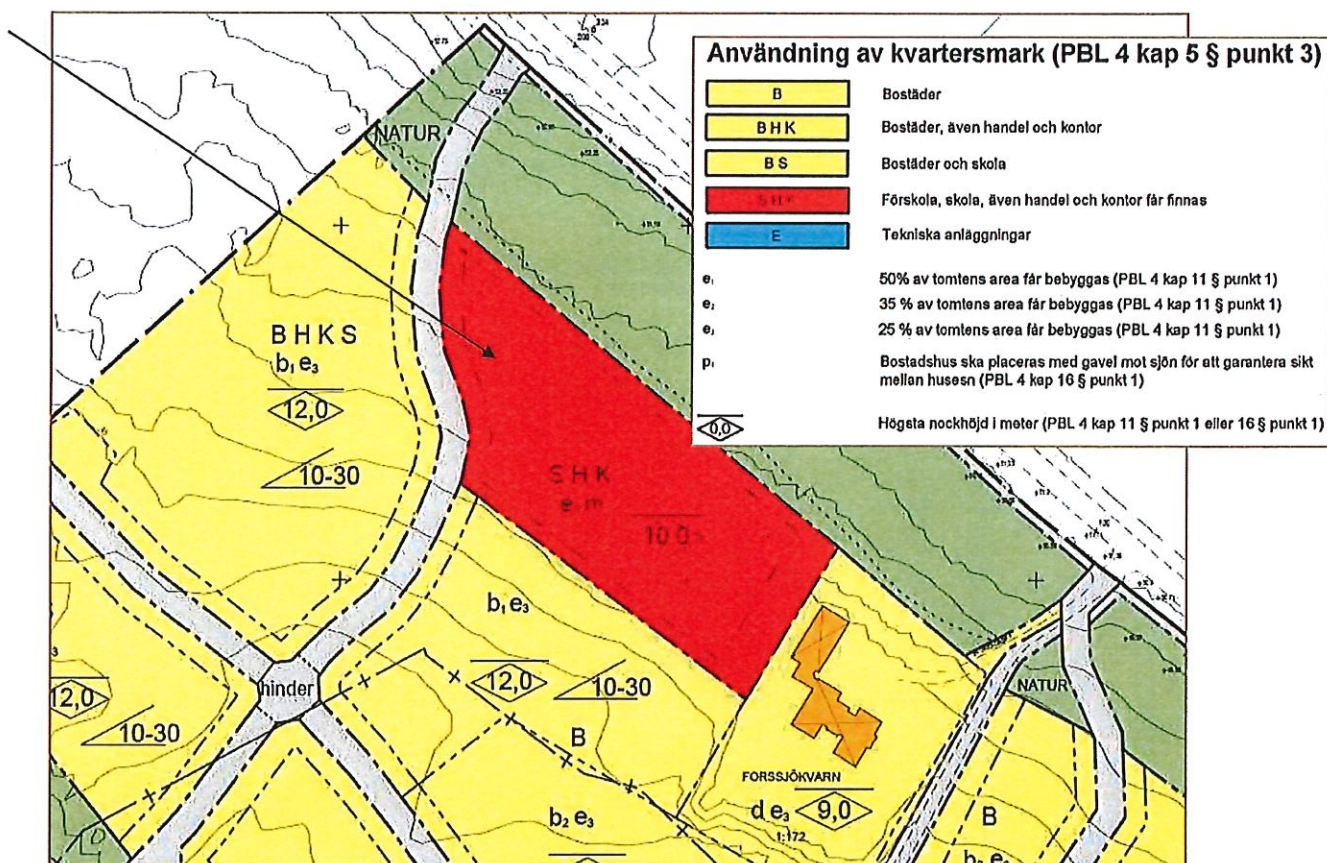
I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan 0483-P2017/4 med vunnen laga kraft 2017-05-24.

Planbestämmelserna anger förskola, skola samt handel och kontor. Exploateringsgraden uppgår till 25% av tomtarealen vilket för värderingsobjektet bedöms motsvara ca 1 652 kvm BTA. Högsta tillåtna byggnadshöjd uppgår till tio meter vilket bedöms ge förutsättningar för upp till tre våningar. Den maximala potentiella byggrätten uppskattas till ca 4 956 kvm BTA.



Enligt uppgift från uppdragsgivaren planeras uppförandet av en förskola med 6 avdelningar för upp till 120 barn inom värderingsobjektet. Flexibiliteten i nuvarande planförhållanden och dess ändamål (skola, handel och kontor) bedöms som positiv för värderingsobjektet. Om efterfrågan uppkommer är det enligt planen möjligt att intill förskolan uppföra byggnader med service och kontor.

Handwritten signature/initials

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi inledde 2020 med relativt svag aktivitet, och till följd av coronavirusets påverkan på såväl ekonomin som samhället i stort har det noterats en tydlig konjunkturedgång, i Sverige och internationellt. Trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser noterades en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2 (jämfört med Q1). I Q3 noterades en stark positiv rekyl då BNP ökade med 4,9%, till stor del p.g.a. ökad konsumtion och export (hjälp av en tydlig nedgång av Covid-19 under sommaren). Den ekonomiska återhämtningen kom emellertid av sig något i Q4 som ett resultat av den tydligt ökande smittspridningen.

Konjunkturinstitutets prognos för 2020 ligger på -2,8% och +3,2% för 2021, förutsatt fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser och att den nu påbörjade massvaccinering fortgår. Den offentliga ekonomin är relativt stark vilket möjliggör ytterligare stödåtgärder under 2021. Det väntas emellertid dröja till svensk/internationell ekonomi är tillbaka på motsvarande nivå som innan coronapandemin. Lågkonjunkturen väntas bestå till 2023/2024.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Riksbanken har infört en rad åtgärder för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa fortsatt tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i nov-20 lämnades den oförändrad på 0%). Nyttan av en sänkning torde emellertid vara relativt begränsad (Riksbankens senaste höjning, 25 punkter i dec-19, fick inte några direkta negativa konsekvenser). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan nu inte vara att vänta förrän tidigast 2024 (då även inflationen väntas nå det långsiktiga målet om 2%).

Vad gäller inflationen ligger Riksbankens prognos på ca 0,4% för 2020 respektive 0,8% för 2021.

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en relativt svag utveckling på arbetsmarknaden under 2020 och 2021, med stigande arbetslöshet till följd. Arbetslösheten för 2020 väntas ligga kring 8,5% (att jämföra med 6,9% under 2019). Den negativa utvecklingen har dämpats något p.g.a. omfattande statliga stödåtgärder och ett ökat antal studerande. Den svaga arbetsmarknaden väntas kvarstå under lång tid, särskilt vad gäller långtidsarbetslösa och de som är nya på arbetsmarknaden (efterfrågan inom områden med viktiga "ingångsjobb", som t.ex. handel, hotell/restaurang, har tydligt minskat). Arbetsförmedlingens prognos för 2021 och 2022 ligger på 9,1 respektive 8,6%. Vidare väntas coronapandemin påskynda den pågående strukturomvandlingen av näringslivet, något som medför att ett stort antal arbetstillfällen inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig.

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är en av de stora utmaningarna, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. Samtidigt måste man ha med sig att svensk ekonomi är starkt exportberoende, och därför till stor del är beroende av utvecklingen internationellt.

Katrineholms kommun

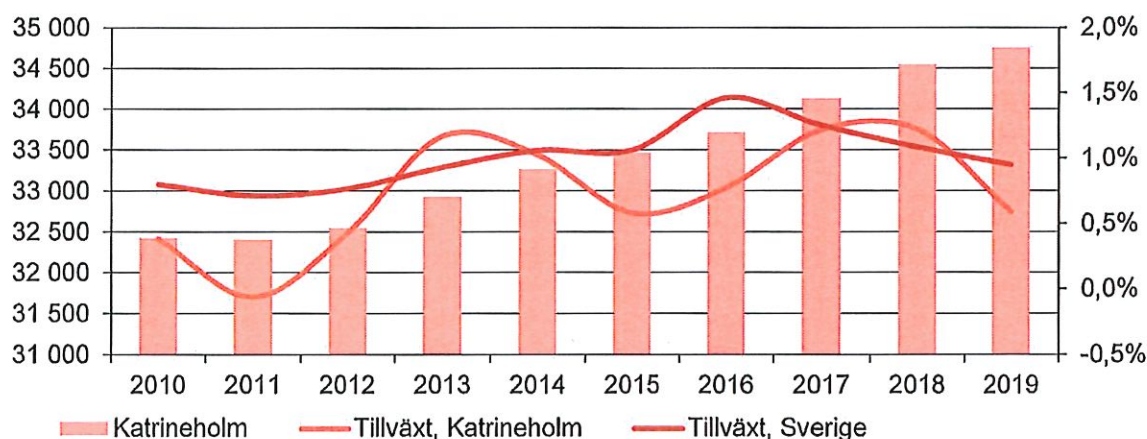
Befolkning

Befolkningen i Katrineholm uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 34 755 invånare, en ökning med drygt 0,6% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Katrineholm	32 428	32 409	32 549	32 930	33 268	33 462	33 722	34 133	34 550	34 755
Tillväxt, Katrineholm	0,4%	-0,1%	0,4%	1,2%	1,0%	0,6%	0,8%	1,2%	1,2%	0,6%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

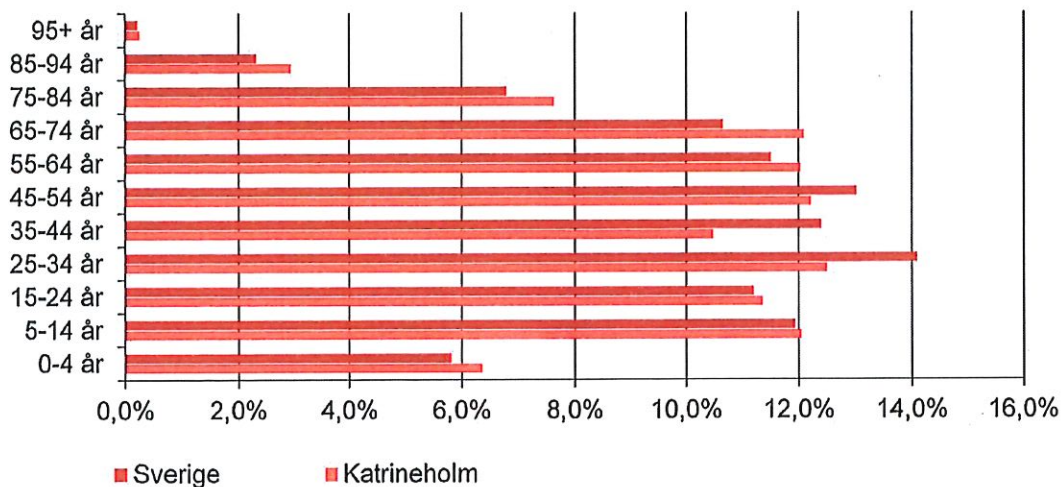
Källa: SCB

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer över 55 år är markant högre än för riket i övrigt.

Medelinkomst

Medelinkomsten i Katrineholm är generellt lägre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier med undantag för ålderskategorin 20–24 år.

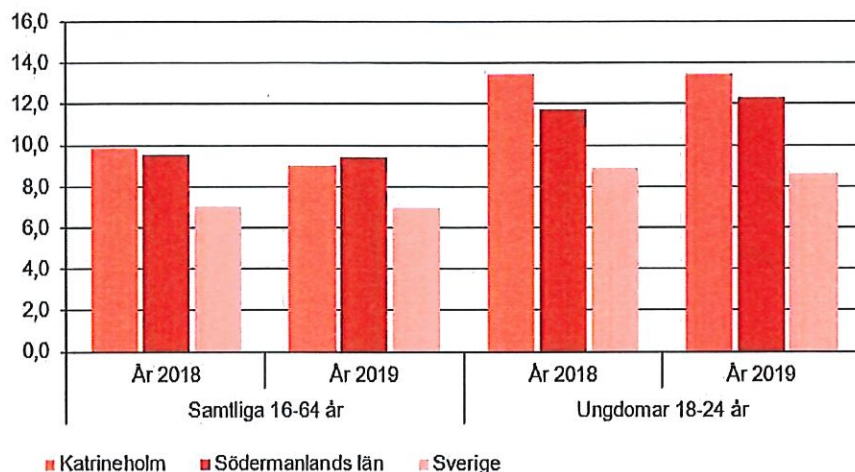
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	180,5	171,7	161,5
25-29 år	239,5	240,3	247,3
30-44 år	293,0	313,3	344,2
45-64 år	344,8	363,6	396,4
65+ år	232,5	246,2	255,1
Totalt 20+ år	278,8	294,2	314,7

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Katrineholm till 9,0% vilket kan jämföras med Södermanlands län som har en arbetslöshet om 9,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

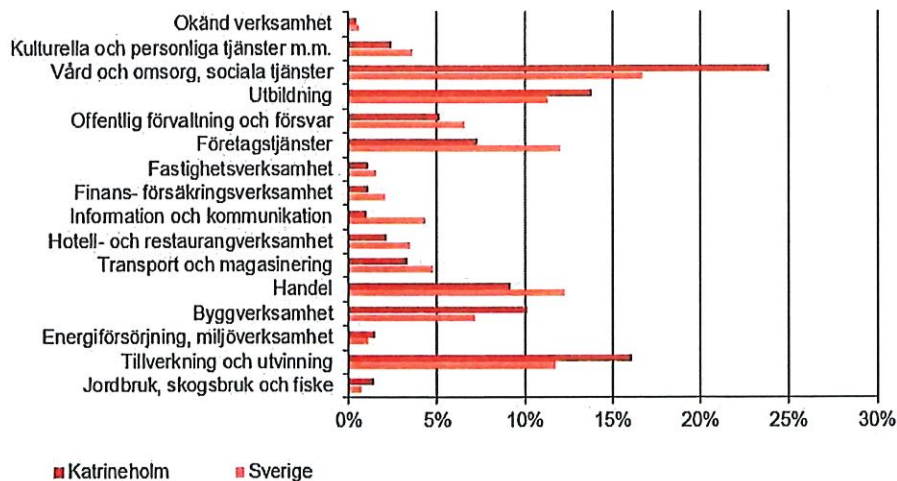


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på vård och omsorg samt tillverkning och utvinning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Katrineholm på plats 67 i rankingen för 2020.

Handwritten signatures and initials.

Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

I Q2 noterades förvisso en viss coronarelaterad osäkerhet på investeringsmarknaden, men ett fortsatt stort inflöde av kapital till fastighetsmarknaden, attraktiva finansieringsvillkor och brist på investeringsalternativ medförde att transaktionsvolymen för 2020 uppgick till ca 194 mdkr (avser direkta fastighetsinvesteringar >10 mkr). Detta kan jämföras med ca 190 mdkr för 2019. Aktiviteten i Q4 var särskilt anmärkningsvärd, med ca 82 mdkr (och drygt 49,5 mdkr i december!). Även 2021 väntas bli ett starkt år på investeringsmarknaden, såväl vad gäller direkta som indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och något sjunkande direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Likaså finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter (långa triple-net avtal medför ett stabilt kassaflöde till låg risk).

För kommersiella fastigheter är marknaden mer polariserad. Kvalitativa kontor ses fortsatt som intressanta investeringar, men det finns en ökad osäkerhet generellt om kontorshyresmarknadens utveckling. Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Till köparna hör fortfarande främst svenska investerare. Det finns ett stort behov för institutionellt kapital att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer.

Förutsättningarna på kreditmarknaden är goda, särskilt för institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus och hög kreditrating. Investeringar i bostads- och samhällsfastigheter ses som särskilt attraktiva (fastighetskrediter med låg risk ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Den demografiska utvecklingen medför att det finns ett stort behov av investeringar i nyproduktion (bostäder) samt vård/skola/omsorg, med fortsatt god underliggande efterfrågan på mark/byggrätter.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Fastigheten inrymmer byggrätter för olika typer av skolverksamhet samt även kontor och handel. Samhälls- och omsorgsfastigheter är ett attraktivt segment på fastighetsmarknaden. Direktavkastningskraven har sjunkit under senare år. Trots den goda utvecklingen bedöms det fortfarande finnas viss potential, om än begränsad, för ytterligare press nedåt på avkastningskraven.

Merparten av beståndet ägs fortfarande av kommunerna, som också är de stora hyresgästerna. Under senare år har emellertid transaktionsaktiviteten ökat då andelen privata verksamheter blivit allt fler och vissa kommuner valt att sälja delar av sina bestånd (för att investera i själva kärnverksamheten, snarare än i fastighetsägande).

För mindre enheter är det vanligt med egenanvändare, det vill säga att fastighetsägaren också bedriver verksamheten i fastigheten. För egenanvändare är lokalernas anpassning till aktuell/avsedd verksamhet det viktiga, inte driftnetto och direktavkastning. Det har också vanligt att privata aktörer uppför lokaler direkt till den egna verksamheten, särskilt vad gäller förskolor.

Vad gäller säljarnas motiv handlar det ofta om att erhålla kapital till andra investeringar (offentliga aktörer), att verksamheten läggs ner eller får ändrade förutsättningar (egenanvändare, offentliga aktörer) eller att renodla beståndet (privata aktörer).

Inslaget av privata verksamheter har ökat rörligheten på marknaden, men är också förknippad med viss risk. På lång sikt styrs marknaden främst av elevunderlaget, som i sin tur är beroende av befolkningsutvecklingen och barnkullarnas storlek i närområdet. Debatten kring privatiserad skola/omsorg och vinstbegränsningar kan komma att leda till ett minskat intresse för skol- och omsorgsfastigheter, och särskilt för objekt med hyresgäster från privat sektor. Denna typ av politisk risk är svår för investerare att hantera.

En stor andel av skol- och omsorgsfastigheter ägs av egenanvändare begränsar hyresmarknaden då dessa lokaler därmed inte hyrs ut på den externa marknaden. Eventuella hyresavtal är ofta så kallade internhyresavtal där hyran inte nödvändigtvis är satt utifrån marknadsmässiga villkor.

Marknadsmässiga hyrorna varierar inom ett stort intervall, till stor del beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid och ansvars-/kostnadsfördelning mellan hyresgäst och fastighetsägare, med mera. Marknaden är inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler i övrigt. Några betydande upp- eller nedgångar på hyresmarknaden är därmed svåra att notera.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara mycket låg. Risk för långsiktiga vakanser uppkommer främst om lokalerna inte längre är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. Då blir möjlig alternativanvändning av stor vikt. Då lokalerna ofta är uppförda direkt för aktuell verksamhet, eller specialanpassade i efterhand, kan kostnaderna för omställning till annan verksamhet vara betydande.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen för byggrätter sker normalt genom en ortsprismetod vilket innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån fastighetssegment, objektstyp, läge mm. Som komplement används ofta en exploateringskalkyl, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och vinst. I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med större osäkerhet och i huvudsak får ses som en kontrollmetod.

Vad gäller ändamålet *skola* varierar förutsättningarna vad gäller hyra och investeringar mycket från fall till fall. Resultatet i en exploateringskalkyl blir därmed mycket osäkert. Någon exploateringskalkyl upprättas därför inte för ändamålet skola.

6. Värdering

Ortsprismetod

Antalet köp avseende byggrätter för kommersiellt ändamål är normalt mycket lågt utanför stor- och regionstäderna. Avseende byggrätter för samhällsverksamheter är antalet marknadsmässiga köp relativt begränsat även på nationell nivå. I Svefas ortsprisdatabas finns ett antal från storstadsregionerna avseende byggrätter för skola. Det kan tilläggas att värdeutvecklingen generellt för denna typ av byggrätter i storstadsregionerna har visat sig positiv de senaste åren.

I Stockholmsområdet varierar priserna mellan cirka **1 600 – 5 000 kr/kvm BTA** med ett genomsnitt om cirka **3 000 kr/kvm BTA**. Priset per tomtareal varierar inom intervallet 250 – 1 300 kronor med ett genomsnitt om cirka 650 kr/kvm tomtareal.

I Göteborg med omnejd finns noteringar i intervallet cirka **400 - 3 900 kr/kvm BTA** med ett genomsnitt om cirka **1 800 kr/kvm BTA**. Sett till pris per kvadratmeter tomtareal varierar köpeskillningarna mellan cirka 100 - 1 800 kr/kvm med ett genomsnitt om cirka 580 kr/kvm.

I Skåne varierar priserna mellan cirka **650 – 5 000 kr/kvm BTA** med ett genomsnitt om cirka **2 300 kr/kvm**. Priset per tomtareal varierar inom intervallet 50 – 4 000 kronor med ett genomsnitt om cirka 725 kr/kvm tomtareal.

Vidare redovisas nedan ett urval av köp avseende så långt som möjligt jämförbara objekt innefattande byggrätter med olika typer av, alternativt inslag av, samhällsfunktioner och allmännyttiga verksamheter. Ortspriserna har inhämtats på nationell nivå. I bedömningen beaktas en bedömd prisutveckling sedan respektive objekts köpetidpunkt.

Kommun	Fastighets beteckning / område	Läge [A-C]	Ändamål	Datum för köp/markanvisning	Köpesumma (kr)	Byggrätt enligt plan [BTA alt st]	Köpesumma (kr/kvm markareal)	Köpesumma (kr/st alt BTA)
Storfors	Koltorp 1:75	-	Äldreboende	2016-12-20	2 000 000	4 770	620	1 551
Kristianstad	Oxen 3	C	Vård	2015-09-30	2 506 400	3 856	229	650
Haninge	Täckeråker 1:8 m.fl.	-	Skola/förskola	2016-10-24	2 000	1	-	2 000
Ekerö	Ekebyhov 3:10	B	Skola	2015-12-01	2 200 000	1 500	572	1 467
Järfälla	Jakobsberg 2:2838	B	Skola	2016-03-23	2 100 000	1 300	443	1 615
Lerum	Aspenäs 2:516	B	Särskilt boende	2017-03-17	1 800 000	550	1 348	3 273
Tyresö	Kumla 3:93, Kumla 3:1247, del av	-	Vård	2017-05-23	9 515 000	4 325	-	2 200
Knivsta	Del av Ångby 2:1	B	Vård	2017-07-01	6 600 000	3 900	-	1 692
Kungsbacka	Kolla 5:74	B	Särskilt boende	2016-05-20	8 300 000	5 650	-	1 469
Linköping	Västerlösa 15:26	D	Vård	2018-06-28	1 050 000	750	326	1 400
Lilla Edet	Ström 1:180	B	Särskilt boende	2017-04-21	825 000	1 400	277	589
Upplands Väsby	Vilunda 6:47	-	Vård, bostäder	2018-06-01	2 400	1	-	2 400
Eskilstuna	Husby Vrela 1:75, del av	-	Äldreboende	2019-10-01	15 000 000	6 000	-	2 500
Orust	Henån 1:411	B	Vård	2017-03-02	2 800 000	4 000	542	700
Öckerö	Hult 1:662	-	Särskilt boende, äldreboende	2019-12-02	2 152 000	660	1 106	3 261
Alingsås	Stadsskogen	-	Skola	2016-08-01	1 300 000	976	387	1 331
Häbo	Gillmarken 1:1	-	Äldreboende	2019-04-29	7 140 000	7 200	-	992
Trollhättan	Hjortmossen	-	Skola	2017-06-01	649 350	1950	177	333
Trollhättan	Dannebacken	-	Skola	2016-04-01	400	1	-	400
Kungsbacka	Skårby 12:1, del av	B	Vård	2020-08-11	23 387 700	11 137	-	2 100
Medel:					4 466 513	2 996	546	1 596



Ortspriserna varierar mellan ca 400 – 3 300 kr/kvm BTA där de högsta noteringarna avser mark inom Lerums och Öckerö kommuner. Ett medel uppgår till ca 1 600 kr/kvm BTA. Beaktat en bedömd värdeutveckling sedan köptillfällen bedöms ett medel till ca 1900 kr/kvm BTA. Det genomsnittliga priset per kvm tomtareal uppgår till ca 550 kr. Beaktat en bedömd värdeutveckling sedan köptillfällen bedöms ett medel till ca 700 kr/kvm tomtareal.

Det bör beaktas att materialet innefattar köp från delmarknader med skilda marknadsförutsättningar samt med en variation av ändamål varpå ingen säker slutsats kan dras utifrån ortsprismaterialet.

Inom värderingsobjektet direkta närområde har fastigheten Forssjökvarn 1:204 sålts i oktober 2020. Detaljplanen medger byggnation av bostäder inom fastigheten och byggrätten bedöms uppgå till ca 2 475 kvm BTA vilket motsvarar ca 650 kr/kvm BTA. Även nyckeltalet kr/kvm tomtareal uppgår till ca 650 kr/kvm.

För vidare jämförelse har ett antal köp inhämtats avseende tomtmark för industri och verksamheter (typkod 411) inom Katrineholms kommun. Perioden sträcker sig från 2015-01-01.

Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm tomtareal	Areal
BARKEN 40	2020-06-18	840	302	2 785
BARKEN 37	2020-04-08	1 815	300	6 058
BARKEN 37	2020-04-06	1 815	300	6 058
BARKEN 39	2020-04-01	1 500	303	4 954
LÖVÅSEN 3:4	2020-01-28	2 065	163	12 682
GETINGEN 1	2019-11-25	350	109	3 201
BARKEN 26	2019-07-02	1 000	181	5 513
LÖVÅSEN 3:3	2018-11-05	2 125	254	8 381
BARKEN 36	2018-01-18	3 000	272	11 043
OPPUNDA HÄRADSALLMÄNNING 1:15	2015-04-28	325	74	4 403
	Medel:	1 484	226	6 508

Det genomsnittliga priset/kvm tomtareal uppgår till ca 225 kr och den genomsnittliga tomtstorleken uppgår till ca 6 500 kvm. Beaktat värdeutveckling sedan köptillfällen bedöms ett medel till ca 240 kr/kvm tomtareal.

Resultat

Det bör beaktas att eventuella övriga avtalsförhållanden, som exempelvis entreprenad- och/eller hyresavtal, som eventuellt kan ha funnits mellan parterna inte är kända för de jämförelseköp som redovisas ovan.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden indikera ett värde inom intervallet ca 1 000 – 1 200 kr/kvm BTA förutsatt en fullt utnyttjad byggrätt.



7. Slutsatser

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde vid värdetidpunkten 2021-03-15 sammantaget till:

1 100 kr/kvm BTA

Ettusen etthundra kr/kvm BTA

Vilket för en maximalt utnyttjad byggrätt motsvarar ett totalt värde om ca 5 450 000 kr (ca 825 kr/kvm tomtareal).

Vid ett eventuellt lägre utnyttjande av, den av planen medgivna, byggrätten bedöms värdet till lägst 500 kr/kvm tomtareal (motsvarande ca 3 300 000 kr).

Karlstad 2015-03-15



Dennis French
Fastighetsekonom
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



Marcus Takner
av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare



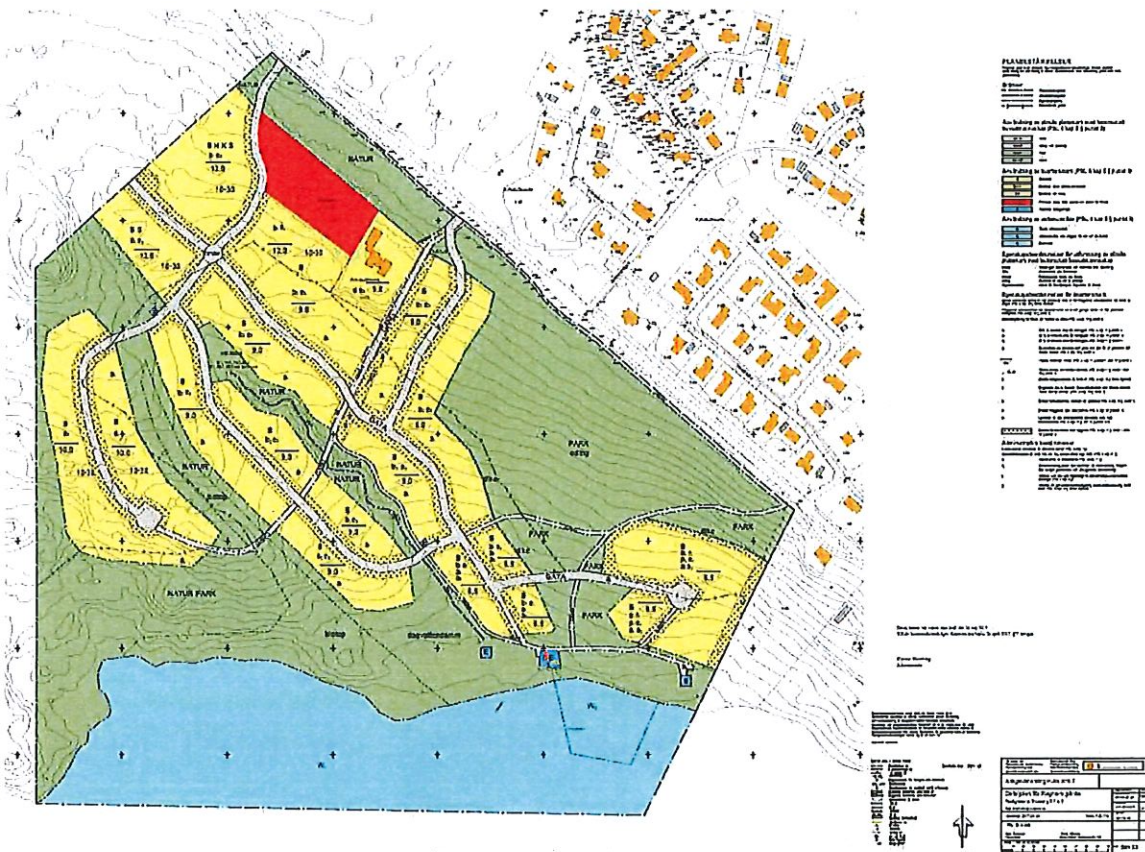
Håkan Olsson
Fastghetsvärderare
Skog och lantbruk

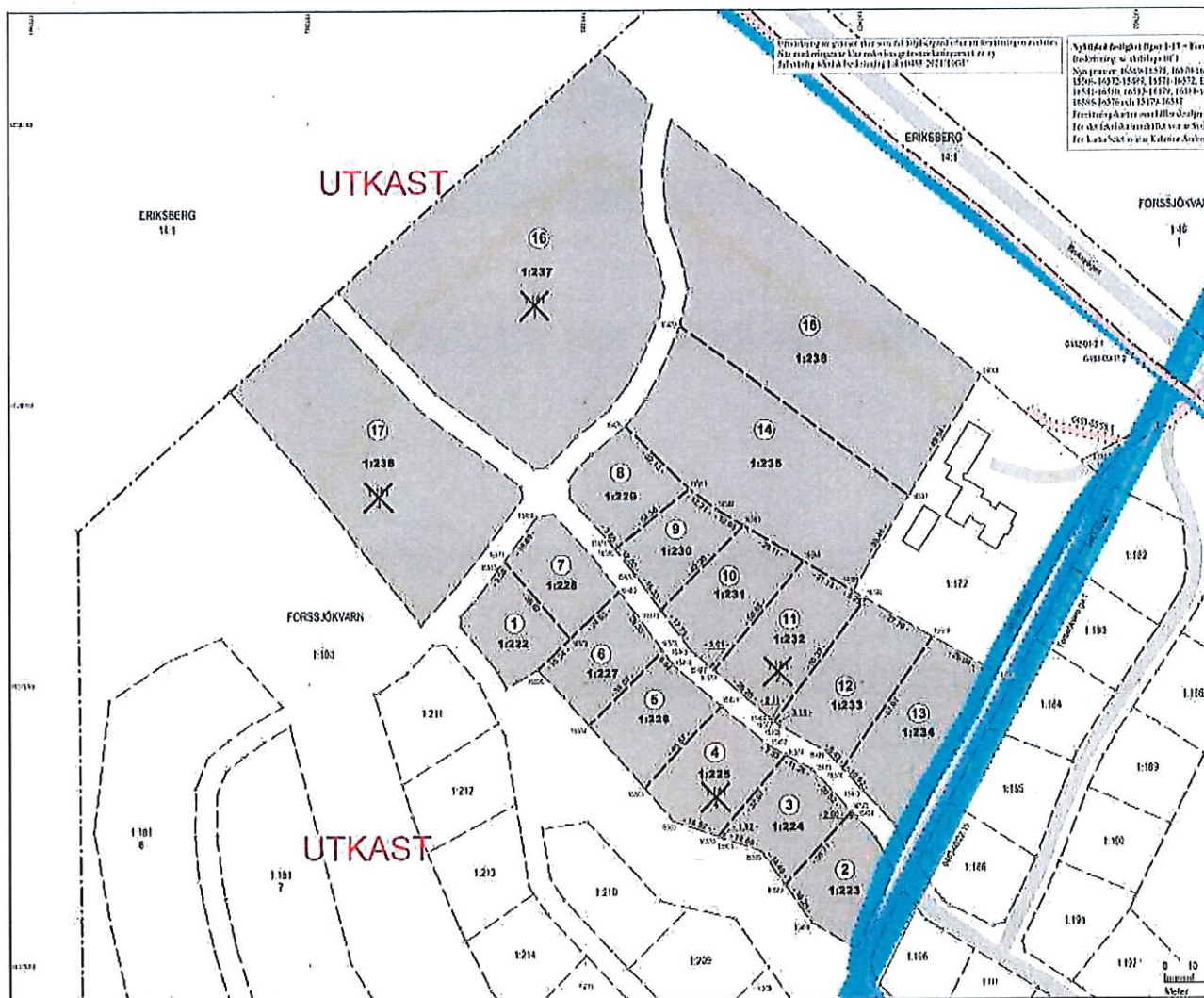
Bilagor

- | | |
|--------|---|
| Bilaga | Plankarta, urklipp ur detaljplan |
| Bilaga | Preliminär avstyckningskarta från Lantmäteriet |
| Bilaga | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga | Allmänna villkor för värdeutlåtande |



Vy från infarten mot Forssjö med utblick ner mot sjön över Ragnars gårde.





Svefa AB, Våxnäsgatan 3, 2tr, 653 40 Karlstad
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Bilaga

$\mathcal{O}(n)$

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
KATRINEHOLM FORSSJÖKVARN 1:181 Nyckel: 040185914 UUID: 7d6f8179-32e9-0d67-e053-7e44ed8f5d14 Socken: Stora Malm Distrikt: Stora Malm Nr: 212020	2020-10-19	2020-10-30 06:49	2021-03-08

PÅGÅENDE ÄRENDE

Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2020-08-14	200627

ADRESS

Adress
Asterixvägen 1
Mandelvägen 1
641 93 Katrineholm

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6536113.5	573565.6	
2	6536039.5	573660.4	
3	6536045.0	573511.8	
4	6535952.8	573620.0	
7	6535871.0	573488.6	
8	6535818.8	573453.7	
19	6536055.2	573779.3	

AVSKILD MARK

Beteckning
KATRINEHOLM FORSSJÖKVARN 1:182, 1:183, 1:184, 1:185, 1:186, 1:187, 1:188, 1:189, 1:190, 1:191, 1:192, 1:193, 1:194, 1:195, 1:196, 1:197, 1:198, 1:199, 1:200, 1:201, 1:202, 1:203, 1:205, 1:206, 1:207, 1:208, 1:209, 1:210, 1:211, 1:212, 1:213, 1:214, 1:215, 1:216, 1:217, 1:218, 1:219, 1:220, 1:221

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	60 976 kvm	60 976 kvm	0 kvm
1	9 825 kvm	9 825 kvm	0 kvm
2	19 015 kvm	19 015 kvm	0 kvm
3	5 226 kvm	5 226 kvm	0 kvm
4	7 469 kvm	7 469 kvm	0 kvm
7	7 460 kvm	7 460 kvm	0 kvm
8	11 843 kvm	11 843 kvm	0 kvm
19	138 kvm	138 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559107-8794 Ragnars Gärde AB ERICSBORG GÅRDSKONTORET 641 93 KATRINEHOLM Köp: 2019-02-20 Andel: 1/1 Köpeskilling: 309 600 SEK avser även annan fastighet	1/1	2019-02-22	D-2019-00111623:2

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER

Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
VATTEN	Last	Ledningsrätt	2008-06-03 Senast ändrad: 2018-12-21	0483-08/22.16
VÄG	Last	Officialservitut	2010-02-19 Senast ändrad: 2018-12-21	0483-09/56.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	Senast ändrad: 2020-09-14	0483-90/05.1
UTRYMME	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2019-04-05	0483-90/18.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: FÖR RAGNARS GÄRDE, DEL AV FASTIGHETERNA ERICSBORG 6:1 M.F.L.	2017-04-24 Laga kraft: 2017-05-24 Genomf. start: 2017-05-25 Genomf. slut: 2027-05-24 Registrerad: 2017-06-20 Senast ajourföring: 2020-10-19	0483-P2017/4 0483 SF 312

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet	Taxeringsår
0483-P2017/4	2020

Handwritten signature

TAXERINGSINFORMATON

registerfastighet.

Taxvärde

151 000 SEK

Ingående värden

Åkermark

Övrig mark

Taxerad ägare

559107-8794

Ragnars Gärde AB

ERICSBERG GÅRDSKONTORET

641 93 KATRINEHOLM

Taxvärde byggnad

Värde

151 000 SEK

Andel

1/1

Taxvärde mark

151 000 SEK

Areal

2 ha

6 ha

Ägartyp

Lagfaren ägare /

Tomträttsinnehavare

Areal

80470 kvm

Juridisk form

Övriga aktiebolag

Värderingsenhet åkermark 301538963

Taxvärde

151 000 SEK

Värde före ev. justering

123 000 SEK

Areal

2 ha

Brukningsvärde

(4) Sämre än normalt

Riktvärdeområde

4005

Dränering

(3) Otillfredsställande

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder

Avstyckning

Fastighetsreglering

Datum

2018-12-21

2019-04-05

Akt

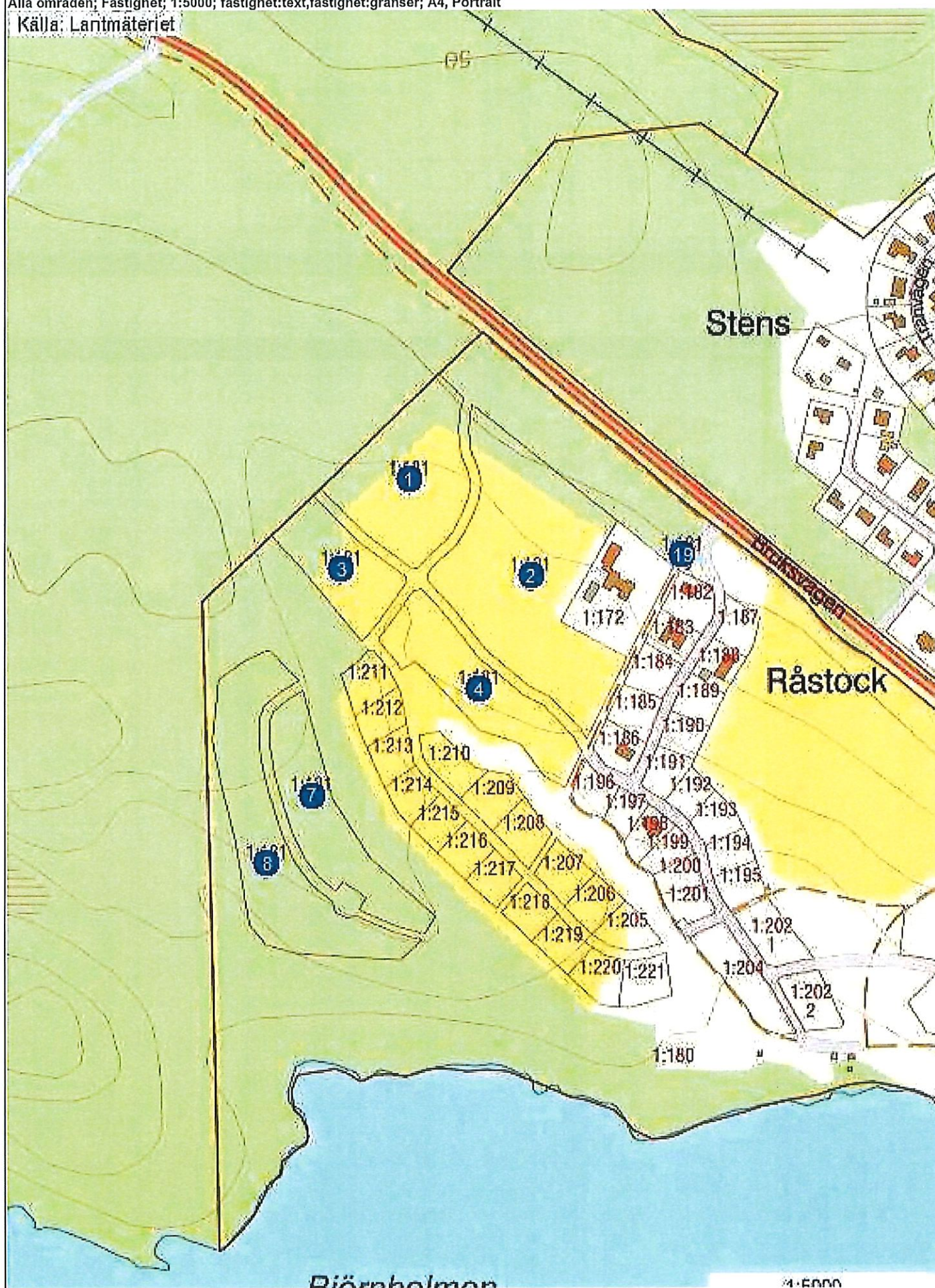
0483-2018/33

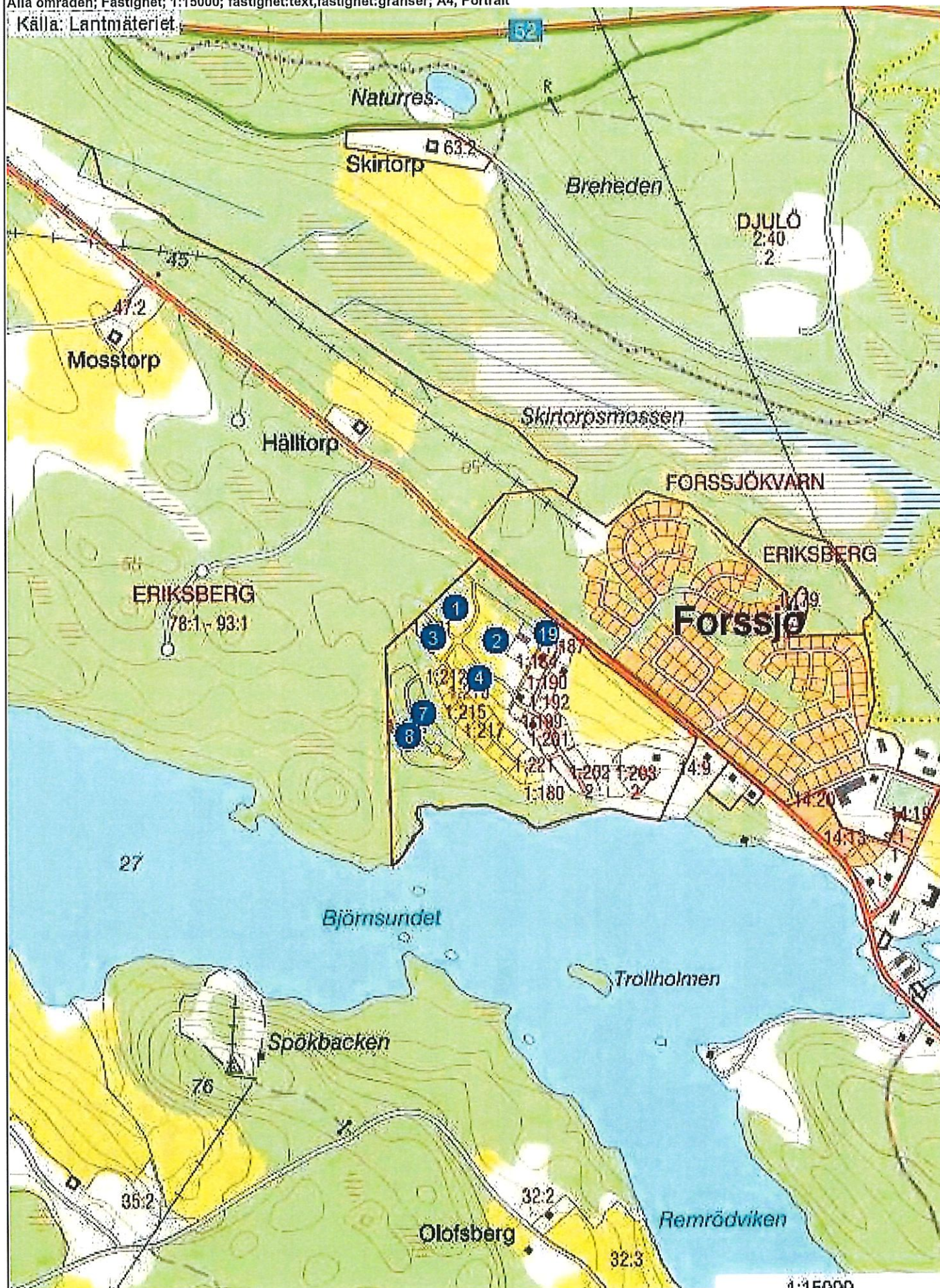
0483-2019/11

URSPRUNG

KATRINEHOLM ERIKSBERG 14:1

P A M





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomrätter, byggnader på öfri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsstillbehör och byggnadsstillbehör, dock ej industristillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av belungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningsstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



[Handwritten signature]