

Delårsrapport augusti 2023

Uppföljning delår

KBAB



Delårsrapport augusti 2023

Status: Påbörjad Rapportperiod: 2023-08-31 Organisation: KBAB

Innehåll

ANVISNINGAR	3
SAMMANFATTNING	4
ÖVERSIKT AV VERKSAMHETENS UTVECKLING	5
Verksamhetsfakta.....	5
Bilaga Övriga nyckeltal/verksamhetsmått.....	6
Viktiga förhållanden	6
Händelser av väsentlig betydelse	6
Övriga händelser under året	6
Förväntad utveckling.....	8
MÅLUPPFÖLJNING.....	9
Uppföljning Grunduppdrag	9
Övergripande mål - Verksamhet.....	9
Övergripande mål - Medarbetare.....	11
Övergripande mål - Ekonomi	13
Samlad bedömning av måluppfyllelse för de tre övergripande målen.....	14
VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER	15
Riskhantering.....	15
Internkontrollplan.....	16
Nämndens / styrelsens egna risker.....	16
Gemensamma processer	17
Betydande tvister.....	17
EKONOMISK UPPFÖLJNING BOLAGEN	18
Resultat och budgetavvikelse efter finansiella poster.....	18
Säsongsvariationer eller cykliska effekter	18
Investeringsredovisning	19
Uppföljning av ekonomiska mål i ägardirektiven	19

ANVISNINGAR

ANVISNINGAR FÖR DELÅRSRAPPORT PER DEN 31 AUGUSTI 2023

INLEDNING:

Enligt den kommunala redovisningslagen ska minst en delårsrapport göras varje år. Köpings kommuns delårsrapport omfattar åtta månader, från januari till och med augusti.

Delårsrapporten utgör en väsentlig del av den löpande uppföljningen av kommunkoncernens verksamhet och ekonomi och är ett viktigt beslutsunderlag i analysen av var koncernens verksamhet och ekonomi befinner sig, och är på väg i förhållande till de beslutade målen och de ekonomiska ramarna. Syftet är att ge en informativ redovisning till kommunfullmäktige och kommunens innevånare.

Bolagen ska ingå i koncernens förvaltningsberättelse. Delårsrapporten ska därför även innehålla en sammanställd koncernredovisning med justeringar och elimineringar på interna mellanhavanden mellan företagen.

Syftet med denna anvisning är att vi ska få en bra redovisning till våra nämnder och styrelser, samtidigt som vi får ett bra underlag till årsredovisningen. Målet är att årsredovisningen ska vara informativ och lättillgänglig. Om alla nämnder använder ett liknande språk och upplägg kommer vi en bra bit på väg för att nå det målet på ett smidigt sätt. Undvik att använda begrepp som "vi" och "vårt". Använd istället neutrala begrepp som "nämndens" eller "verksamhetens".

BOKSLUTSANVISNINGAR och **TIDPLAN** finns i bifogad länk

[Delårsbokslut anvisningar 2023](#)

INLÄMNING

Delårsrapporten ska vara klar i Hypergene senast den **15:e september**.

Kommunledningsförvaltningen

SAMMANFATTNING

Vi är ett kommunalt bolag och vår verksamhet styrs av ägardirektiv. Vi har en betydande strategisk roll att främja bostadsförsörjningen i kommunen på både kort och längre sikt genom att erbjuda ett varierat bostadsutbud av god kvalitet och med konkurrenskraftiga hyresnivåer. KBAB ska medverka till att stärka Köpings kommuns ställning som attraktiv bosättnings- och etableringsort.

KBAB har ett helägt dotterbolag, KBAB Service AB som förvaltar Köpings kommuns fastigheter och lokaler.

Koncernen har en fortsatt god ekonomi och klarar de ekonomiska kriterierna som är uppställda i ägardirektiven och bolaget bedöms trots stora kostnadsökningar under 2023 kunna klara av att lämna resultat som ligger strax under Tertial 1. Under verksamhetsperspektivet kan konstateras att kostnaderna för en del av de pågående projekten ökat under året och även att vissa projekt blivit försenade pga försenade leveranser av material.

Vi räknar med att uppnå merparten av våra uppsatta mål inom grunduppdraget till årets slut vilket även gäller utvecklingsmålen.

Peter Landin, Vd

Köpings Bostads AB

ÖVERSIKT AV VERKSAMHETENS UTVECKLING

Under sommaren 2023 slutfördes renoveringen av de 147 lägenheterna inom kv Bertil. Renoveringen omfattar både en stamrenovering och utbyte av fönster i samtliga lägenheter. Renoveringen blev försenad och fördyrad med anledning av konkursen förra våren.

Efterfrågan på våra lediga lägenheter har minskat, och det finns nu ett 20-tal lediga lägenheter för omedelbar inflyttning, vi har också ett antal lägenheter som är stoppade för uthyrning med anledning av pågående upprustning. Det tar också lite längre tid att få lägenheterna uthyrda nu än tidigare. Det är också svårt att hyra ut lediga lokaler i nuläget, en utmaning som inte bara finns hos oss.

De ökande energipriserna, framför allt på el påverkar vår ekonomi i negativ riktning, även om vi säkrat priserna till stora delar. Höja priser på bygg påverkar oss, likaså ser vi framför oss påverkan på räntekostnader. Höjda borgensavgifter slår igenom för fullt under verksamhetsåret.

Vi har nu haft invigning på vårt om- och tillbyggda äldreboende i Kolsva, Ekliden. Boendet har tillförts 24 nya moderna lägenheter, och många av de gemensamma trivselytorna och lokaler för personal har rustats upp till dagens standard.

Ett nytt LSS-boende, innehållande totalt 6 lägenheter med tillhörande gemensamma ytor och ytor för personal är under uppförande i området Skoftesta invid Ullvibackar. Bygget beräknas pågå under hela år 2023 och några månader in på år 2024. Beräknad inflyttning är våren 2024.

Planeringen för nybyggnation av bostäder på Tunadal inom konceptet Trygghetsboende fortsätter enligt vår plan och det uppdrag vi fått av kommunfullmäktige som prioriterat projekt.

Vi fortsätter med att utveckla vårt ledningssystem att även hantera styrning för både kvalitet, arbetsmiljö och miljö, även om det i dagsläget enbart är certifierat inom miljöområden enligt SS-EN ISO 14001:2015.

Vårt nya AFF-avtal som reglerar förvaltning och drift av kommunala lokaler är under implementering.

Verksamhetsfakta

Verksamhet Köpings Bostads AB	Augusti 2022	Utfall 2022	Budget 2023	Augusti 2023	Prognos 2023
Överskottsgrad	34,58%	31,74%	33,90%	38,63%	34,84%
Omflyttningsfrekvens	18%	17%	-	19%	-
Tomställda lägenheter	41 st	51 st	-	90 st	-
Antal anställda	34 st	34 st	-	66 st	-

Överskottsgraden baseras på driftnettot/ intäkterna. I och med att vi släpar med underhållet i delårsrapporten så överskottsgraden något hög jämfört med årsboksluten. Vi strävar alltid att hålla ner våra kostnader i driftnettot för att överskottsgraden ska bli så bra som möjligt.

Omflyttningsfrekvensen är antal avflyttningar i förhållande till antal bostäder.

Tomställda lägenheter består av lägenheter som finns lediga för direkt inflyttning, stoppade lägenheter pga pågående upprustning eller större ROT-projekt. I resultatet finns därutöver lägenheter som är uthyrda del av månaden, eller en senare tidpunkt men inte finns tillgängliga för direkt uthyrning.

Antal anställda, från och med 1 januari 2023 genomgick vi en omorganisation som innebar att vi flyttade personal från KBAB Service till Köpings Bostads AB- Detta gjordes främst för att minska det administrativa arbetet.

Bilaga Övriga nyckeltal/verksamhetsmått

Viktiga förhållanden

Under året 2023 har omvärldsfaktorer så som elpriser och räntenivåer haft en påverkan på vår verksamhet. Även högre fastighetsavgift på stor del av våra fastigheter pga. högre taxeringsvärden har påverkat oss. Detta kommer att påverka våra direktavkastningskrav och innebär att marknadsvärdena försämras.

Händelser av väsentlig betydelse

AFF-avtalet signerades under hösten 2022 vilket styr förvaltningen av kommunens fastigheter och avtalet gäller från och med 1 januari 2023 till och med 31 december 2026 och kommer att påverka arbetssättet i hur vi förvaltar kommunens fastigheter.

I juni 2022 tog fullmäktige beslut om att KTV inte skall ingå i KBAB koncernen utan framöver ingå som ett dotterbolag direkt under Rådhuset AB from den 1 januari 2023.

Vi genomgår och står inför en utmanande kostnadsutveckling, inflationen är uppe i rekordsiffror, byggprisindex har t ex ökat med ca 15 % på ett år vilket slår igenom på nyproduktion men även på kostnaden för vårt underhåll i fastigheterna. Prognoser för kommande år visar på att räntekostnaden blir dubbelt så hög som tidigare och vi drabbas av betydande ökning på el och andra taxor. Vi ser också en vikande efterfrågan på våra lediga lägenheter. Allt detta tillsammans med övriga förändringar krävde att vi i genomförde en större organisations förändring från 1 januari 2023 för att anpassa vår organisation till nya förutsättningar.

Övriga händelser under året

Varje år, med undantag för pandemin, anordnas Nygårdsdagen. En uppskattad och omtyckt aktivitet som traditionsenligt hålls i juni.

Det är ett samarbete mellan KBAB, Köpings Kommun och Hyresgästföreningen.

De senaste åren har även ungcoacher och ungdomsambassadörer deltagit.

Dagen ger bl.a. olika föreningar, politiska partier och förvaltningar inom kommunen, möjlighet att visa upp sig och berätta om sina verksamheter för våra hyresgäster. Det är allt från bokbuss, prova på idrott och samhällsinformation, till teater, dans, mat och fiskdamm. Tanken är att människor ska mötas och dela kunskap, glädje och lek tillsammans under några timmar.



Den 21 augusti invigdes om- och tillbyggnaden på Eklidens äldreboende i Kolsva. KBAB:s ordförande Elizabeth Salomonsson och vård- och omsorgsnämndens ordförande Anna Eriksson invigningstalade och klippte band.

Ekliden stod klart 1966 och var då ett modernt ålderdomshem. Men äldreomsorgen har förändrats och utvecklats, och idag finns större kunskap kring hur man utformar lokaler med både de boendes och personalens välmående i fokus. Det första spadtaget för ombyggnationen gjordes 2021-05-06 och nu är om- och tillbyggnad klar och Ekliden är återigen toppmodernt, och redan i början av året kunde de första hyresgästerna flytta in.



Peter Landin Vd Köpings Bostads AB lämnar över en guldspade med datumet då först spadtaget togs.

Förväntad utveckling

Om man tittar på fastighetsmarknaden i stort, så förväntas sannolikt att bostadsrätterna kommer att ligga sämst till, då de ofta är belånade högt av både förening och medlemmar, hyresbostäderna ligger sannolikt bättre till, men vi bör ändå räkna med att fastighetsvärdena kommer att gå ner, avkastningskraven stiger och fastighetsvärden sjunker.

Korträntan används mest vid investeringarna. Så länge de stora bankerna gör samma sak som vår Riksbank är det ingen fara, men förändras detta så kommer kronans värde att sjunka rejält. Viktigt att vi bevakar vad de stora aktörerna gör med ränta och tillgång till likviditet. Räntorna har under många år varit sjunkande, men har nu vänt upp.

Genom att utveckla kompetens, uppgradera marknadssystem, förnya växelfunktioner och använda AI teknik, kommer vi vara konkurrenskraftiga gentemot andra hyresaktörer.

MÅLUPPFÖLJNING

Uppföljning Grunduppdrag

Fullmäktige har beslutat om tre övergripande mål. Planering och uppföljning av dessa görs utifrån de tre perspektiven; verksamhet, medarbetare och ekonomi. Bedömning av god kvalitet i det utförda grunduppdraget görs utifrån de övergripande målen. Nämndens urval av viktiga kvalitetsfaktorer och dess indikatorer ligger till grund för bedömningen av god kvalitet.

Enligt givna intervaller i respektive avtal för uppdragen, sker egenkontroller, kontroll/avstämning med kund, samt kvalitetssäkring av extern oberoende kontrollant. Detta för att kunna identifiera eventuella brister och åtgärda dem.

Övergripande mål - Verksamhet

Kommunens verksamheter erbjuder största möjliga kvalitet för givna resurser

Bedömning



Kvalitetsfaktor	Bedömning	Trend
Långsiktig hållbarhet		→
Bra och trygga bostäder		↗
Bra kommunala lokaler och fastigheter		→
Bra social miljö		→

Indikator/mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2023	Bedömning	Trend
Långsiktig hållbarhet						
Energianvändning - KBAB	149.3	144.4	132.7	144.1		→
Klimatpåverkan	50.5	74.3		63.7		→
Bra och trygga bostäder						
Nya bostäder	30	24		30		→
NKI - Bostäder		82.5%		83.0%		→
Trygghet - Bostäder		76.8%		77.0%		→
Bra kommunala lokaler och fastigheter						
KBAB Service - Budgetavvikelse			0%	0%		→

KBAB Service - Minska värmeförbrukningen			11 292.0	19 936.0		→
KBAB Service - Elförbrukning			5 918	10 357		→
KBAB SERVICE - Oljeförbrukning			426.0	543.0		↗
KBAB Service - Felanmälan			100.0%	100.0%		→
KBAB Service - NKI				58.0%		↘
KBAB Service - Arbetsrelaterad frånvaro			0.00%	0.00%		→
KBAB Service - Trivsel			0	8		-
KBAB Service - Praktikanter			0	12		↘
Bra social miljö						
Utanförskap	15	15		15		→

Analys kvalitetsfaktorer

Joachim

Fyller i nyckeltal och statistik för halvåret 2023

Kommunens verksamheter erbjuder största möjliga kvalitet för givna resurser

Bedömning



Prioriterat område	Bedömning
Nöjda kunder	
Miljö	
Integration	

Analys prioriterat område


Ägardirektiven och vårt grunduppdrag fördelar sig på våra 5 fokusområden. Kvalitet, miljö, social integration, ekonomi och personal. Inom dessa fokusområden har vi upprättat totalt 11 mål/åtaganden. Av dessa 11 mål så bedömer vi att de flesta kommer att uppfyllas.

Övergripande mål - Medarbetare

Vi har engagerade medarbetare som trivs och utvecklas och ett gott ledarskap

Bedömning


Kvalitetsfaktor	Bedömning	Trend
Samverkan		→

Indikator/mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2023	Bedömning	Trend
Samverkan						
Frisknärvaro (%)	95.5%	95.5%	93.5%	95.1%		→

Analys kvalitetsfaktorer

Under våren har all personal gått en arbetsmiljöutbildning som mynnade ut i en inspirationsdag med föreläsare och Workshops.

Föreläsarna fick ta del av materialet från vår utbildning och presenterade det på ett inspirerande och igenkännande sätt.

Temat för dagen var fortsatt arbetsmiljö och berörde frågor som t.ex. ”Hur man som arbetstagare och chef hittar samsyn och kunskap att jobba mot samma mål.”

Under hösten/vintern sammanställs resultatet av våra Workshops, och vi ska tillsammans med vårens utbildare arbeta fram en ny värdegrund för företaget.

Värdegrunden ska ligga till grund för vårt arbete, något alla känner till.

Våra trivselregler framtagna av personalen bildar kärnan, det vi ska förhålla oss till för att få ett bra arbetsklimat.

Samarbete, lojalitet och tillit, är det som gör att vår arbetsdag, fungerar och skapar en god arbetsmiljö.



Vi har engagerade medarbetare som trivs och utvecklas och ett gott ledarskap

Bedömning



Prioriterat område

Bedömning

Nöjda medarbetare



Analys prioriterat område

KBAB ska samarbeta och samråda med kommunens miljö- och kvalitetsarbete samt personalfunktion för övergripande personalfrågor och i frågor rörande lönesättning samt vid lag och avtalstolkning.

Personalen är en viktig strategisk resurs och en förutsättning för att uppnå våra övriga mål. Har vi medarbetare som trivs i sin roll och i sitt arbete så påverkar det hur våra kunder och hyresgäster uppfattar oss.

Med vårt systematiska arbetsmiljöarbete försöker vi ständigt att förbättra och utveckla vår personals känsla för trivsel, trygghet, säker arbetsplats och att de har stimulerande, växlande och utvecklande arbetsuppgifter.

Övergripande mål - Ekonomi

Vi har god ekonomisk hushållning och en ekonomi i balans

Bedömning



Kvalitetsfaktor

Bedömning

Trend

Indikator/mått

Utfall
2021

Utfall
2022

Utfall
2023

Mål 2023

Bedömning

Trend

Analys kvalitetsfaktorer

Kommunens bolag drivs på ett sätt som gör att de är till ekonomisk nytta för kommunen som ägare. Det innebär att bolaget ska ge utdelning, uppnå soliditet och generera avkastning på eget kapital enligt ägardirektiv.

Vi har god ekonomisk hushållning och en ekonomi i balans

Bedömning



Prioriterat område

Bedömning

God ekonomi



Analys prioriterat område

Överskottsgrad och omsättning/anställning är ett viktigt sätt att mäta för att se att vi använder resurserna på ett effektivt sätt och att se att vår ambition uppfylls med att öka överskottsgraden.

Vi utvecklar en kostnadsmedvetenhet hos alla chefer och medarbetare. Om var och en tänker på att använda sin tid och sina resurser på ett så effektivt sätt som möjligt så kommer det att ge resultat för hela bolaget. Till slut visar det sig på sista raden genom en ökad överskottsgrad.

Vi följer vårt attestreglemente som uppdateras årligen i början på året och som tas i styrelsen. Vi jobbar ständigt med medvetenheten kring inköpen och fakturahanteringen för att få så effektivt flöde som möjligt.

Samlad bedömning av måluppfyllelse för de tre övergripande målen

Vår bedömning är att vi kommer att uppnå en större del av målen. Ägardirektiven och vårt grunduppdrag fördelar sig på våra 5 fokusområden. Kvalitet, miljö, social integration, personal och ekonomi. Inom dessa fokusområden har vi upprättat totalt 11 mål/åtaganden. Av dessa 11 mål så bedömer vi att de flesta kommer att uppfyllas.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Riskhantering

Ledningsgruppen gör regelbundet en översyn av sin SWOT-analys för Köpings Bostads AB (inkl. Service). Analyserna täcker in samtliga av KBAB:s fem perspektiv och resulterar i specifika handlingsplaner för områden som vi prioriterar och behöver särskilda åtgärder och resurser. Nedan beskriver vi områden där vi ser risker som kan få stor effekt på KBAB både på lång och kort sikt.

MILJÖ/KLIMAT

Inom en relativt nära framtid kan klimatförändringarna väntas medföra stora väderomställningar med bland annat kraftigare stormar och ökade regnmängder. Som fastighetsägare måste vi förbereda oss på fysiska risker för våra befintliga fastigheter i form av till exempel översvämningar men även hur vi beaktar detta vid nyproduktion. En ökad temperatur kan komma att påverka våra fastigheter och våra hyresgästers behov av kyla. I vårt arbete med risker är kommande klimatförändringar en betydande faktor.

RÄNTERISK

Ränteexponeringen i företaget är vid varje tillfälle summan av den befintliga upplåningen samt den genomsnittliga räntebindningen för denna, med hänsyn till eventuella förändringar av räntebindningstiden med hjälp av derivatinstrument. Företaget påverkas av ränterisken på framförallt två sätt, dels resultatmässigt, dels av värdet förändringen på skuldportföljen. Resultatet påverkas positivt vid en räntesänkning och värdet påverkas positivt vid en räntehöjning.

MARKNAD/KUND

Om tillväxten bromsar in kan det påverka efterfrågan på våra bostäder och lokaler, vilket i sin tur hänger samman med att det kan påverka våra hyresgästers betalningsförmåga negativt. Konjunkturen påverkar oss för inköp av material och tjänster.

Vi är beroende av kvalitet, priser, tillgänglighet på material och inköp av externa tjänster och entreprenader. Detta för att bedriva vår verksamhet med nöjda kunder och underhålla våra fastigheter med gott resultat.

NYPRODUKTION

För att producera 30 lägenheter per år krävs att attraktiva bostäder med rimliga kalkyler tas fram. Kalkylerna ligger sedan till grund för beslut tillsammans med en analys av efterfrågan på bostäderna. För att undvika framtida vakanser krävs en varaktig efterfrågan på bostäder.

Internkontrollplan

Nämndens / styrelsens egna risker

Organisation: KBAB

Risk	Beskrivning	Riskvärde (1-16)
Är vi tillräckligt försäkrade?	Har KBAB de försäkringar som behövs och är de tillräckliga?	4
RSA	Har vi fungerande rutiner för att ha en uppdaterad Risk- och sårbarhetsanalys?	4
Fakturor attesteras av fel funktion/befattning	Har vi tillräckliga kontroller/system för att fakturor attesteras av rätt funktioner eller befattning?	4
IT-säkerhet	har vi fungerande rutiner och uppdateringar för ett tillräcklig IT-skydd?	6
Personal	Har vi tillräcklig kompetens och fungerande rutiner för vår personals säkerhet?	4
Energi	Har vi tillräckliga rutiner för att mäta och följa upp, övervaka och bevaka vår energiförsörjning?	9
Beställningar, hyresavtal m.m.	Har vi fungerande kontroller på att vi hanterar våra hyresavtal på rätt sätt?	4
Styrelse och VD instruktion	Har vi uppföljning och kontroll på efterlevnaden av VD instruktionen?	4
Delegationer	Har vi tillräckligt med fördelning/delegeringar av arbetsmiljöuppgifter, brandskydd, elsäkerhet?	4
Anställningar och uppsägningar	Har vi kontroller på att vi hanteringar anställningar och uppsägningar på ett korrekt sätt?	4

Uppföljning av internkontrollplan

Internkontroll är en del av vår ekonomi- och verksamhetsstyrningen. Syftet är att säkerställa rutiner avseende resultat, effektivitet och ekonomi. Vår interna kontroll handlar bland annat om att vi följer beställnings- och attestinstruktionen och ser över dem årligen. Vi är två i förening vid utbetalning av samtliga betalningar. Vi gör löpande avstämningar mot våra balansräkningar och budgetuppföljning efter varje månadsskifte.

Gemensamma processer

Organisation: KBAB

Risker	Beskrivning	Riskvärde (1-16)
Avtalstrohet	Risk att inköp görs från leverantörer som vi inte har avtal med, vilket bl a leder till höga kostnader. Risk att inköpskortet inte används enligt gällande regler, vilket medför höga och overifierade kostnader	6
Allvarlig störning	Risk för att verksamheten inte klarar att hantera allvarlig störning	6
Stora investeringar	Risk för att vi inte har en tydlig process för genomförandet av stora investeringar, vilket medför att vi inte har koll på vilka investeringsbehov vi har och därmed inte kan planera för dom i god tid	0

Uppföljning av internkontrollplan

Internkontrollplanen är KBAB:s första och är ännu ej fullt ut implementerad eller antagen i styrelsen. Ingen uppföljning har genomförts.

Betydande tvister

Vårt pågående renoveringsprojekt inom kv. Bertil, där vi ROT-renoverar 147 lgh fick ett abrupt slut då entreprenören ByggTema gick i konkurs. När konkursen inleddes hade vi 18 färdigställda och 18 påbörjade lägenheter. Relativt snabbt lyckades vi komma överens med konkursförvaltaren om att vi kunde färdigställa de 18 påbörjade lägenheterna med hjälp av en ny entreprenör. Upphandling påbörjades därefter på de kvarvarande 111 lgh och färdigställdes under sommaren. Tyvärr har ekonomin i projektet påverkats negativt, med tre parallella entreprenader och ökande priser på material och tjänster.

EKONOMISK UPPFÖLJNING BOLAGEN

Resultat och budgetavvikelse efter finansiella poster

Mkr Köpings Bostads AB	2023 Totalt	2022 Totalt
Resultat efter finansiella poster tom augusti	16,2	17
Budget tom augusti	10,4	13,4
Budgetavvikelse tom augusti	5,8	3,6
Resultat efter finansiella poster enligt prognos	10,1	16,4
Helårsbudget	12,7	17,6
Budgetavvikelse prognos	-2,6	-1,2

Mkr KBAB Service AB	2023 Totalt	2022 Totalt
Resultat efter finansiella poster tom augusti	0	0
Budget tom augusti	0	0
Budgetavvikelse tom augusti	0	0
Resultat efter finansiella poster enligt prognos	0	0
Helårsbudget	0	0
Budgetavvikelse prognos	0	0

Köpings bostads AB gör ett resultat efter finansiella poster tom aug på 16,2 mkr. Där vi på intäktsidan har fått ersättning av el stöd retroaktivt på 2,7 mkr. På driftkostnadsidan drabbas vi av vattenskador i våra fastigheter vilket gör överdraget på reparationer. Vi inväntar kostnader för underhåll i fastigheterna. Projekten aktiveras i den takt dom färdigställs och förväntas göras nu i höst och därmed kommer också utrangerings kostnaderna att komma i upp i prognosen.

KBAB Service är ett bolag som förvaltar Köpings kommuns fastigheter enligt fastställt AFF-avtal därmed inget resultat.

Säsongsvariationer eller cykliska effekter

I Köpings Bostads AB har vi en del kostnader som fluktuerar under året. Det är el och värme. Dels för att dessa förbrukas olika under året men också beroende på hur vi har säkrat elkostnaderna via elderivat.

Kostnader för snöröjning och plogning/sandning förekommer endast under vinterhalvåret.

Hyreshöjningen gäller från och med 1 mars efter förhandling med hyresgästföreningen. Därmed debiteras höjningen senare på året.

Investeringsredovisning

Verksamhet (Mkr)	Årsbudget	Redovisat tom aug	Prognos helår	Avvikelse helår
Rotreovering kvarteret Bertil	50	35	40	10
Ekliden vårdboende	5	1	1	4
LSS Skoftesta	35	25	28	7
Sorby Munktorp	5	0	0	5
Summa	95	61	64	31

Årsbudgeten för projekten är gjord i oktober 2022. Beroende på vilken sida av året som de faktiska kostnaderna har inkommit så avviker projekten en del från årsbudgeten men samtliga projekt ligger inom linje för total projektbudget.

Rotreovering Kvarteret Bertil - Projektet har både dragit ut på tid och kostnader på grund av att det byggföretag som skulle utföra renoveringen och stambytet gick i konkurs under våren 2022. Arbetet blev stillastående under en tid tills ny samarbetspartner var på plats. Med en ny samarbetspartner under hösten 2022 fortsatte arbetet men med en del merkostnader som inte gått att förutse. Projektet är nu i sin slutfas och avetablering pågår. De kostnader som kvarstår är kostnader för tillkommande projekteringar (ÅTA) samt slutlyft efter godkänd slutbesiktning.

Ekliden vårdboende - Vårdboendet på Ekliden är färdigställt och invigning har genomförts. Under 2023 har endast slutliga kompletteringar gjorts vilket inte riktigt har uppgått till det budgeterade årsbeloppet.

LSS Skoftesta - Projektet löper på enligt budgeterad betalplan från Leverantören. En del tillkommande projektering (ÅTA) har tillkommit under året vilket främst är hänförligt till utökade fjärrvärmekostnader (grävning m.m.), sprängningsarbeten, ändring av takstolar och bjälklag och ändring av kvalité på avseende belysning.

Sorby Munktorp - Projektet har inte kommit igång enligt planering. Skjuts på framtiden.

Uppföljning av ekonomiska mål i ägardirektiven

Ägardirektiv Köpings bostads AB	Utfall augusti	Prognos helår
Eftersträva att soliditeten i bolaget (justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen) i genomsnitt under en treårsperiod uppgår till minst 15%	18,3%	15%
Ge ägaren en årlig utdelning som uppgår till statslåneränta + 1% beräknat på bolagets aktiekapital.	1 Mkr	1 Mkr
Ge en årlig avkastning på totalt kapital på minst 3%.	3,1%	3%

Vi klarar alla tre mål i det ekonomiska ägardirektiven i delåret 2023. Lånestocken ökar med året i den takt vi investerar.

