



**KOMMUNFASTIGHETER**  
I ARBOGA AB

# **Delårsrapport 2024**

Kommunfastigheter i Arboga AB

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verksamhetens uppdrag och ansvar</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Måluppfyllelse delår</b>	<b>5</b>
3.1	Strategiskt område Inspirerande livsmiljö	6
3.2	Strategiskt område Inspirerande lärande och arbete	7
3.3	Strategiskt område Inspirerande organisation	8
<b>4</b>	<b>Händelser av väsentlig betydelse</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Internkontroll</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Ekonomi</b>	<b>13</b>
6.1	Driftredovisning	13
6.2	Investeringsredovisning	13
<b>7</b>	<b>Framtid</b>	<b>15</b>

## 1 Inledning

Enligt lag om kommunal bokföring och redovisning (LKBR 2018:597) ska kommunen minst en gång under räkenskapsåret upprätta en särskild redovisning (delårsrapport) för verksamheten och ekonomin från räkenskapsårets början.

Delårsrapporten är en återrapportering till förtroendevalda gällande hur långt verksamheten nått med årets strategiska och ekonomiska plan. Fokus ligger på de politiskt fastställda målen och inriktningarna/fokusområdena samt en avstämning av ekonomin.

Uppföljning sker av verksamheternas framtagna aktiviteter och indikatorernas utfall. En analys av vad som har genomförts hittills i år och vilken effekt det har fått eller förväntas få samt en samlad bedömning av förväntad måluppfyllelse för helår.

Verksamhetens drift och investering redovisas, liksom en redovisning av hur helårsprognosen förhåller sig till budget.

Uppföljningen ska fokusera på avvikelser. Genom att fokusera på avvikelser och initiera åtgärdsplaner säkerställer uppföljningen att verksamheten når de beslutade målen och håller sig inom de tilldelade ekonomiska ramarna.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under delårsperioden, eller förväntas hända efter dess slut, beskrivs.

Delårsrapporten syftar till att ge förtroendevalda och chefer underlag för att vidta åtgärder.

## 2 Verksamhetens uppdrag och ansvar

Kommunfastigheter i Arboga AB har till ändamål att inom Arboga kommun förvärva, äga, hyra, hyra ut, bebygga och förvalta fastigheter och byggnader som huvudsakligen används för kommunens verksamheter. Verksamhetens syfte är att främja en god lokalförsörjning, tillgodose kommunens behov av lokaler och mark för egna verksamheter samt arbeta kontinuerligt och långsiktigt med att erbjuda ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för kommunala verksamheter.

Bolaget ska med sitt fastighetsbestånd bland annat arbeta för hållbar utveckling, eftersträva energieffektiva och miljöanpassade lösningar samt i om- och tillbyggnader utgå från att minimera klimatpåverkan. Vidare ska bolaget, på kort och lång sikt, sträva efter balanserad ekonomisk utveckling samt ge en god bas för framtida utveckling av verksamheten.

### 3 Måluppfyllelse delår

Nämnderna och styrelserna har egna mål med indikatorer som bidrar till att kommunfullmäktiges övergripande mål uppnås. Verksamheterna har beslutade aktiviteter som i sin tur bidrar till ökad måluppfyllelse.

Delårsrapporten är en återrapportering till förtroendevalda gällande hur långt verksamheten nått med årets strategiska och ekonomiska plan. Fokus ligger på de politiskt fastställda målen och inriktningarna/fokusområdena.

Uppföljning sker av indikatorernas utfall. Om årsutfall finns redovisas det i tabellen och bedömningen av målvärdet sker enligt följande nivåer. När inget årsutfall finns vid delårets slut, anges inget värde.

- Målvärdet uppnått, uppfylld nivå större än 95 procent av målvärdet
- Nära målvärdet, delvis uppfylld nivå 80-95 procent av målvärdet
- Ej accepterat värde, inte uppfylld nivå mindre än 80 procent av målvärdet
- Inget värde angetts, ingen utvärdering

Uppföljning sker av verksamheternas framtagna aktiviteter. En aktivitet beskriver vad verksamheten gör för att bidra till en ökad måluppfyllelse.

En samlad bedömning av förväntad måluppfyllelse vid helår görs utifrån indikatorernas utfall och hittills genomförda eller pågående aktiviteter. Följande bedömningsnivåer används i delårsrapporten för kommunfullmäktiges, styrelsernas och nämndernas mål.

- På väg att uppnås
- Riskerar att inte uppnås

### **3.1 Strategiskt område Inspirerande livsmiljö**

#### **3.1.1 Kommunfullmäktiges mål 1: Arboga växer och utvecklas**

##### **Mål 1 Medverka till att Arboga har en väl utbyggd och fungerande infrastruktur**

**Kommentar:**

På väg att uppnås.

KFIA samarbetar nära med Arboga kommun för att säkerställa att alla byggprojekt är i linje med den övergripande stadsutvecklingsplanen. Detta inkluderar att se till att vägar, vatten- och avloppssystem, elförsörjning, och digital infrastruktur är ordentligt integrerade.

##### **Mål 2 God service till hyresgäster**

**Kommentar:**

På väg att uppnås.

Vi använder en digital plattform för att ta emot och hantera felanmälningar. Detta gör det enkelt att spåra varje ärende från anmälan till åtgärd. Våra hyresgäster kan enkelt göra felanmälningar via flera kanaler, i höst ska vi införa "Mina Sidor" även för våra verksamheter. Tidigare var det endast våra privata hyresgäster som hade den möjligheten.

#### **3.1.2 Kommunfullmäktiges mål 2 Arboga är tryggt och inkluderande**

##### **Mål 3 En attraktiv hyresvärd**

**Kommentar:**

På väg att uppnås.

Vartannat år skickas en NKI-undersökning ut till hyresgästerna. Bolagets mål är att uppnå 65% kundnöjdhet men i årets undersökning blev resultatet 62%.

Bolaget använder en digital plattform för att ta emot och hantera felanmälningar. Detta gör det enkelt att spåra varje ärende från anmälan till åtgärd. Hyresgästerna kan enkelt göra felanmälningar via flera kanaler, i höst ska vi införa "Mina Sidor" även för verksamheterna. Tidigare var det endast privata hyresgäster som hade den möjligheten.

För att förbättra kommunikationen med verksamheterna kommer de att bjudas in för att få information om vilka planerade åtgärder som kommer under nästa år. Samtidigt är det en möjlighet för dem att lyfta sina egna framtida behov.

### **3.1.3 Kommunfullmäktiges mål 5 En ekologisk hållbar kommun** **Mål 4 Minska energiförbrukningen för fastigheterna**

#### **Kommentar:**

På väg att uppnås

Att byta ventilationsaggregat för att energieffektivisera en fastighet är en klok investering som leder till både minskade energikostnader och förbättrad inomhusmiljö. Bolaget har därför prioriterat att göra så även i år. Genom att noggrant planera och genomföra bytet av ventilationsaggregat kan vi inte bara sänka driftkostnaderna, utan också förbättra fastighetens värde och skapa en bättre miljö för dess användare.

I år kommer vi att byta aggregat i Vasagymnasiet, Sturehallen, Götlunda skola och i Rådhuset.

## **3.2 Strategiskt område Inspirerande lärande och arbete**

### **3.2.1 Kommunfullmäktiges mål 6 En god och likvärdig utbildning för alla**

#### **Mål 5 Våra skolor och förskolors lokaler ska vara ändamålsenliga och möta dagens krav på verksamheten med utemiljö som ska inspirera till fysisk aktivitet**

#### **Kommentar:**

På väg att uppnås

KFIA har genomfört en omfattande installation av ny lekutrustning på förskolor under ett par år. I år är det förskolan Solrosen som fått ny utrustning. Installationen av den nya lekutrustningen har varit en stor framgång, den nya lekutrustningen på förskolan har skapat en mer dynamisk, säker och utvecklande miljö för barnen. Den främjar deras fysiska, sociala och kognitiva utveckling på ett sätt som gör leken både roligare och mer lärorik. Detta har gjort förskolemiljön ännu bättre och bidragit till barnens välmående och glädje.

### 3.3 Strategiskt område Inspirerande organisation

#### 3.3.1 Kommunfullmäktiges mål 9 En långsiktig hållbar ekonomi Mål 6 En långsiktig hållbar ekonomi

En långsiktig hållbar ekonomi innebär ordning och reda, en god ekonomi nu och i framtiden, ansvarsfullt och effektivt nyttjande av kommunens resurser.

Skattesatsen ska vara oförändrad. Kommunens kärnverksamhet och människors möjligheter till egen försörjning ska prioriteras.

Hållbar utveckling kräver smarta arbetssätt, medarbetare som mår bra, kommunikation, kvalitet, god service och tillgänglighet. Organisationen ska använda digital teknik som frigör resurser för att höja kvalitet inom andra områden. Det är viktigt att fortsätta arbeta för ständiga förbättringar i verksamheten för att uppnå ökad effektivitet.

#### Fokusområden

- Resultat efter jämförelsestörande poster i förhållande till skatteintäkter och kommunalekonomisk utjämning
- Finansiell stabilitet (soliditet)
- Effektivitet

*Målet är kopplat till målområdena Ett nyskapande Västmanland genom hållbar tillväxt och delmålen God ekonomisk utveckling i Regionala Utvecklingsstrategi (RUS) samt Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt i Agenda 2030.*

#### Kommentar:

På väg att uppnås

Kfia prognostiserar med ett positivt resultat på 2,4 mkr.

Främsta anledningen till överskottet är att bolaget erhållit försäkringsersättning på 571 tkr samt att räntekostnaderna för byggnationer beräknas bli 1,4 mkr lägre än budgeterat.



## 4 Händelser av väsentlig betydelse

En sammanfattning av vad vi anser vara väsentliga händelser som det varit fokus på under första halvåret 2024.

Kommunfastigheter i Arboga har haft ett framgångsrikt år med flera viktiga projekt som går enligt plan och bidrar till kommunens utveckling. Här är några av de mest väsentliga händelserna under delåret 2024:

### 1. Byggnationen av den Nya Gäddgårdsskolan

- Byggnationen av den nya skolan är ett av de största och mest betydelsefulla projekten för kommunen. Arbetet fortskrider enligt plan, och när den står klar kommer skolan att erbjuda moderna och funktionella lokaler för utbildning. Den nya skolan är utformad för att möta framtidens utbildningsbehov med flexibla lärmiljöer och en trygg miljö för både elever och personal. Projektet ligger i fas, vilket innebär att skolan kommer att kunna öppna i tid och leverera på de högt ställda förväntningarna.
- Det är glädjande att kunna meddela att skolan kommer att kunna ta idrottshallen i anspråk redan under nästa höst, ett år tidigare än ursprungligen planerat. Denna tidigare användning av idrottshallen är ett resultat av effektiv projektledning och ett framgångsrikt samarbete mellan alla involverade parter.

### 2. Nytt SÄBO (särskilt boende) med 40 Lägenheter

Byggnationen av det nya SÄBO med 40 lägenheter i Arboga går enligt plan, och projektet närmar sig nu sin slutfas. Inflyttning planeras till kring årsskiftet, vilket innebär att boendet snart kommer att öppna sina dörrar för de första hyresgästerna.

Med inflyttningen planerad kring årsskiftet kommer arbetet nu att fokusera på att färdigställa de sista detaljerna och förbereda för en smidig övergång för de nya hyresgästerna. KFIA ser fram emot att välkomna de boende till deras nya hem och är stolta över att kunna erbjuda en plats som kommer att ge dem både trygghet och livskvalitet.

Det nya äldreboendet kommer att spela en central roll i att möta kommunens behov av äldreomsorg och är ett viktigt steg i att säkerställa att Arboga fortsätter att vara en attraktiv plats att bo och leva på, även för den äldre befolkningen.

### 3. Nytt LSS-boende med 6 Lägenheter

- Ett annat viktigt projekt är byggandet av ett nytt LSS-boende med 6 lägenheter på fastigheten Alphyddan. Detta boende är en del av kommunens arbete för att säkerställa att personer med funktionsnedsättningar får tillgång till anpassade bostäder som främjar självständighet och livskvalitet. Det nya LSS-boendet är utformat för att erbjuda en trygg och stödjande miljö med fokus på individens behov och integritet. Detta projekt stärker kommunens sociala omsorg och ger fler människor möjlighet till ett självständigt liv i en anpassad boendemiljö.

Kommunfastigheter i Arboga har under året framgångsrikt drivit flera viktiga byggprojekt som går enligt plan. Byggnationen av den nya skolan, det nya SÄBO och det nya LSS-boendet är alla satsningar som kommer att ha en långsiktig positiv inverkan på kommunen. Dessa projekt visar på ett starkt engagemang för att möta framtidens behov inom utbildning, äldreomsorg och stödboenden, vilket bidrar till en hållbar och inkluderande utveckling i Arboga.

## 5 Internkontroll

**Fem kontrollmoment har granskats och rapporterats.**

**Att inte större avvikelser mot budget upptäcks och följs upp -**  
Dokumenterade avstämningar görs månadsvis.

Vid varje styrelsemöte visas utfall och större avvikelser mot budget analyseras och kommenteras.

Vid ägarbolaget Riabs styrelsemöte redovisas också utfall, större avvikelser och prognoser.

Regelbundna möten med kommunens ekonomienhet har under perioden hållits där likviditet och finansiering följs upp.

Bolaget följer kommunens finanspolicy.

**Finansiering** - Finansieringsmöten sker varje månad med kommunens representanter.

Vid varje möte har bolaget upprättat en likviditetsprognos som stäms av. Diskussion förs om nyupplåning skall ske alternativt om internlimit ska användas.

Uppföljning samt prognos av räntekostnader görs månadsvis.

**Att beställningar och inköp inte stämmer mot planerat underhåll**  
- Utdrag har gjorts över samtliga leverantörsfakturor med fakturabelopp mellan 200 tkr till 1000 tkr. Kontroll har sedan gjorts på 5 st fakturor jan-april och 5 st maj-augusti.

Samtliga fakturor har varit inköp enligt underhållsplan.

**Nyregistrerade leverantörer** - Under perioden januari - augusti 2024 har 14 st nya leverantörer lagts upp.

Samtliga upplägg har gjorts av annan person än slutattestant.

Kontroll av leverantörsfakturor på dessa leverantörer visar att inga inköp är verksamhetsfrämmande. Totalt uppgår inköpen till 102 tkr.

Övriga risker och kontrollmoment redovisas i samband med årsbokslut.

**Att ronderingar på våra fastigheter är bristfälliga** - I maj hade bolaget en workshop tillsammans med bovärdar, fastighetsförvaltare och en projektledare. Det blev startskottet för att få i gång ronderingen fullt ut.



Syftet med detta arbete är att säkerställa att fastigheten och dess omgivning är i gott skick. Säkerställa tryggheten för de som vistas i fastigheten samt identifiera underhållsbehov i ett tidigt skede. Ronderingen ska utföras kontinuerligt med olika intervall beroende på vad som ronderas. Dokumentation av ronderingar kommer ske genom att bovärdarna fyller i en checklista. Regelbundna ronderingar minskar risken för oväntade och kostsamma haverier genom att säkerställa att alla system fungerar som de ska.

## 6 Ekonomi

### 6.1 Driftredovisning

Tabellen i tkr, intäkter och investeringsinkomster redovisas som plus samt kostnader och investeringsutgifter redovisas som minus (-).

Ekonomi, tkr	Jan-aug 2023	Jan-aug 2024
Verksamhetens intäkter	90 802	91 304
Verksamhetens kostnader	-83 074	-83 114
Resultat	7 728	8 190
Investeringsutgifter	-67 305	-206 381
Investeringsinkomster	0	0
Nettoinvesteringar	-67 305	-206 381

Enhet/område/vht	Bokslut 2023	Budget 2024	Utfall jan-aug 2024	Prognos helår	Prognos-avvikelse mot budget(delår)	Prognos-avvikelse mot budget(tertia)
Verksamhetslokaler	-1 251	0	8 190	2 446	2 446	0

Bolaget visar ett positivt resultat per augusti på 8,3 mkr före bokslutsdispositioner. Prognostiserat resultat för året + 2,4 mkr före bokslutsdispositioner. Främsta anledningen till överskottet är att bolaget erhållit försäkringsersättning på 571 tkr samt att räntekostnaderna för byggnationer beräknas bli 1,4 mkr lägre än budgeterat. De räntesänkningar som genomförts under 2024 har varit väldigt positivt för bolaget vid nyupplåningar för investeringarna.

### 6.2 Investeringsredovisning

Investeringsprojekt, tkr	Total budget	Utfall tom aug 2024	Prognos	Prognos-avvikelse mot budget (delår)	Prognos-avvikelse mot budget (tertia)
Hällbacken etapp 3	-131 000	-106 713	-123 000	8 000	0
Ny grundskola	-485 000	-133 460	-485 000	0	0
Nytt LSS-boende	-43 000	-38 317	-43 000	0	0
Upprustning fritidsanläggningar	-2 430	-1 964	-2 430	0	0
Underhållsplan	-25 495	-10 876	-24 293	1 202	0
Summa	-686 925	-291 330	-677 723	9 202	0

Bolaget har stora underhållsprojekt som påbörjades efter sommaren, vilket gör att stora kostnader kommer för perioden september till december. Bolaget har valt att lägga till ett par projekt för att uppnå budgeterat belopp, dock väntas det blir 1,2 mkr lägre än budgeterat. Främsta orsaken är att vissa av projekten har blivit billigare än budgeterat.

Ett steg 3 på Hällbacken kommer att slutföras innan december månad. Prognosen visar att det blir 8 mkr billigare än den totala flerårsbudgeten. En orsak till lägre investeringskostnad är att vissa initialt identifierade risker inte har realiserats i den utsträckning som förväntades. Även på grund av förändringar på marknaden har priserna på vissa byggmaterial sjunkit under projektets gång.

## 7 Framtid

Flytten av verksamheten från Strandgårdens äldreboende till det nybyggda SÄBO (särskilt boende) på Hällbacken innebär att Strandgården kommer att stå tom och därmed tappa intäkter, vilket påverkar KFIA's ekonomi avsevärt.

För att hantera situationen med den vakanta fastigheten Strandgården och samtidigt möta framtida behov inom äldreomsorgen har KFIA inlett en dialog med kommunen om möjliga framtida användningar som kan passa in i kommunens långsiktiga utvecklingsplaner.

Innan beslut tas om fastighetens framtid har KFIA fått i uppdrag att genomlysna följande åtgärder:

Bygga om Strandgården till SÄBO och ett trygghetsboende

Se över möjligheten att bygga om Strandgården till ett SÄBO och trygghetsboende kan ha flera fördelar, både ur ett samhällsperspektiv och för ägarens ekonomi. Här är några viktiga fördelar med en sådan omvandling:

### 1. Samhällsbehov och demografiska trender

- **Ökad efterfrågan:** Befolkningen i Arboga blir allt äldre, och behovet av SÄBO och trygghetsboenden ökar ständigt. Genom att omvandla Strandgården kan vi möta denna växande efterfrågan och bidra till att minska bristen på lämpliga boendeformer för äldre.
- **Främja lokal välfärd:** Ett SÄBO och trygghetsboende skulle kunna fungera som ett värdefullt tillskott till den lokala välfärden och förbättra livskvaliteten för äldre i området.

### 2. Ekonomiska Fördelar

- **Stabil inkomstkälla:** SÄBO och trygghetsboende erbjuder en stabil och förutsägbar intäktström genom långvariga hyresavtal med kommunen för drift av det särskilda boendet.
- **Minskade vakansrisker:** Genom att omvandla till ett SÄBO och trygghetsboende minskar risken för vakanta ytor och därmed förlorade hyresintäkter.