

BUDGETFÖRSLAG INFÖR 2023 (2024 - 2025)

Köpings Bostads AB
KBAB Service AB
Köpings Kabel-TV AB

Byt bild genom att markera bilden,
högerklicka och välj "ändra bild"
så får bilden automatiskt rätt storlek!

INNEHÅLL

BOLAGENS ANSVARSOMRÅDEN	1
GRUNDUPPDRAGET – ANALYS INFÖR 2023	2
LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN	5
VERKSAMHETSFAKTA	5
TAXOR OCH AVGIFTER BUDGET 2023	5
RESULTATBUDGET PER BOLAG	6
FÖRSLAG TILL INVESTERINGAR 2023 – 2025 KBAB	6
FÖRSLAG TILL INVESTERINGAR 2023 – 2025 Köpings Kabel-TV AB	7

BOLAGENS ANSVARSOMRÅDEN

Köpings Bostads AB (KBAB) bildades år 1917 och är ett av Sveriges äldsta allmännyttiga bostadsföretag. Syftet var att förse arbetskraften i Köping med bra bostäder. Vi är ett kommunalt bolag och vår verksamhet styrs av ägardirektiv och 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 två helägda dotterbolag, Köpings Kabel-TV AB som distribuerar bredband och TV i Köping och Kungsörs kommun samt KBAB Service AB som förvaltar Köpings kommuns fastigheter och lokaler.

GRUNDUPPDRAGET – ANALYS

INFÖR 2023

Köpings Bostads AB: planering för att skapa nya bostäder fortsätter och under 2023 räknar vi med att inleda nyproduktion av 50 marklägenheter i Munktorp och parallellt med det löper nyproduktionen av ett LSS-boende i Skoftesta för 6 personer. Under 2024 beräknas projektstart för etapp ett av två med nyproduktion av trygghetsboende Tunadal av 95 av de totalt 140 lägenheter som planeras. Vi har ett fortsatt arbete med rotrenoveringar av våra äldre fastigheter, renoveringar som är nödvändiga för att bibehålla fastigheternas värden och minska kostnaderna för akuta reparationer, i huvudsak vattenskadorna som orsakas av uttjänta stammar. Som en del av projekten byter vi även ventilation och delar av elinstallationer. Vi behöver även möta hyresgästernas förväntningar på lägenheternas standard. I ROT-projekten är största delen inte grund för hyreshöjningar men en mindre del förhandlas med Hyresgästföreningen och hyresjustering sker efter färdigställande.

Vi märker av en minskad efterfrågan på våra lediga lägenheter, vilket också får till följd att vi får ställtider mellan in- och utflyttande hyresgäst. I och med ROT-renoveringen har vi under projektiden lägenheter som vi stoppar uthyrningen på vilket ökar hyresbortfallet.

Det finns ett överskott av lokaler inom kommunen, och vid uppsägningar prövar vi alltid möjligheten till att bygga om lokaler till lägenheter.

Även om vi har en något lägre efterfrågan på lediga lägenheter än vi haft tidigare år, är efterfrågan på markbostäder fortsatt hög. Vi fortsätter därför planeringen med att skapa nya markbostäder i den närliggande orten Munktorp. Vi har gjort en marknadsundersökning som visade på ett stort intresse av att bo i en nybyggd, tillgänglig markbostad. Projektet har dock blivit förskjutet, då planarbetet dragit ut på tiden. Vi räknar med att planen vinner laga kraft till sommaren 2022, och ligger sen i startgroparna för att starta upp byggnationen så snart det är möjligt.

Vi har också en stor efterfrågan på bostäder inom konceptet Trygghetsboende. Tillsammans med närliggande fastighetsägare ser vi över möjligheter till att förtäta kring vårt nuvarande Trygghetsboende, där befintliga, gemensamma lokaler bedöms kunna ta emot fler boende.

Att erbjuda fler tillgängliga lägenheter kommer sannolikt att ligga i fokus de närmaste åren. Vi kommer också att fortsätta med vårt digra underhållsprogram, som bl.a. innebär att vi ska stamrenovera ytterligare ca 200 lägenheter de närmaste åren. I samband med stamrenoveringarna sker viss tillgänglighetsanpassning i lägenheterna, t ex breddade dörrar.

I KBAB Service pågår arbetet med ett nytt AFF-avtal som kommer att ersätta det tidigare avtalet som undertecknades redan 1995.

Köpings Kabel-TV AB planerar att fortsätta arbeten med fiberdragningar i ungefär samma takt som under de senaste åren, projekten är en förutsättning för att kunna ansluta ytterligare hushåll. Tv-rättigheterna- och tjänsterna överförs från våren 2022 till Köpings Kabel-TV Media AB och intäkter och kostnader avseende TV-nyttjande försvinner därmed från KTV:s resultaträkning.

Budgetförutsättningar:

Med världsläget, och den påverkan det har på kostnadsutvecklingen för inköspriser på material, elpriser och inte minst för ränteutvecklingen, är det komplicerat att göra en flerårig budget.

I bolagen lägger vi inte separata driftbudgetar, våra budgeterar avser alltid "Resultat efter finansiella poster" där samtliga intäkter och kostnader, med undantag för bokslutsdispositioner och skatt, är med. Vi har räknat upp intäkter och kostnader med mellan 1–4,5 % beroende på kontoslag. För finansieringskostnader har vi simulerat med befintliga lån, kommande konverteringar och nyupplåning. Avskrivningar har vi uppskattat utifrån beräknade aktiveringar.

För de rubriker och tabeller i rapportmallen som inte är aktuella för bolag, har vi lämnat det tomt.

I KBAB förhandlas hyresjusteringen för våra bostäder vanligtvis i den årliga förhandlingen med Hyresgästföreningen i början på innevarande budgetår, våra intäkter fastställs därmed först under januari/februari och gäller sedan från mars. Nivån för vårt yrkande utgår från utvecklingen på kostnadssidan, där taxebundna kostnader, såsom el, fjärrvärme, vatten och avlopp samt sophantering utgör tunga poster i vår resultaträkning. Uppgifter för taxehöjningar inför kommande år får vi besked om under hösten.

Våra ny- om- och tillbyggnadsprojekt är ofta fleråriga och genererar kostnader för finansiering och borgensavgifter redan under projektiden. Resultatpåverkan i form av ökade intäkter och driftkostnader för nya/ombyggda objekt ser vi dock först på sikt. Även effekten av minskade driftkostnader i befintliga fastigheter efter ROT-projekt och energibesparingsåtgärder ser vi med förskjutning.

Vi har därmed inte angett någon resultatpåverkan för aktuellt investeringsår i tabellen för investeringar.

Räntekostnaderna kommer att öka kraftigt, under slutet på 2022 konverteras 80 mkr som idag har en aktuell ränta på 0,58 %. Under 2023 räknar vi med nyupplåning för våra stora projekt på 75 mkr. Vi ska även konvertera under 2023, totalt förfaller 202,4 mkr, varav 146 mkr har en aktuell ränta på 0,14 % och 56,4 mkr har en ränta på 0,75 %. De räntenivåer vi hunnit vänja oss vid under en lång period kommer vi inte kunna räkna med framåt.

Nu i april fick vi besked om en höjning av borgensavgiften med 11 punkter, från 0,43 till 0,54 %, och som gäller retroaktivt för innevarande år, 2022. Det innebär en ökning av borgensavgift i prognosen för 2022 med 870 tkr.

Med den nyupplåning som beräknas för att klara våra investeringar under budgetperioden, innebär det för de kommande tre åren, enligt våra beräkningar, en ökad kostnad för borgensavgiften från ursprunglig budget för 2022 på 3,5 mkr till 5,3 mkr år 2025. De kraftigt stigande finansieringskostnaderna kommer behöva täckas av ökade intäkter och/eller sänkta kostnader och effektiviseringar i vårt befintliga bestånd men också av hyressättning i kommande nyproduktionsprojekt. I budgeten för 2023–2025 har vi dock inte justerat med kompensation för de ökade finansieringskostnader vi beräknat, det är ett arbete som genomförs i

samband med vår ordinarie budgetering för kommande budgetår, vilken sker under hösten. Stora investeringsprojekt som finansieras av nyupplåning leder till en ökad balansomslutning och tillsammans med ökade kostnader i resultaträkningen kommer det att påverka bolagets soliditet. Vi uppdaterar löpande vår PwC-modell för långsiktig ekonomisk utveckling där vi kan se hur vårt befintliga förvaltningsbestånd, tillsammans med beslutade och planerade projekt, påverkar ett flertal ekonomiska nyckeltal. Hur dessa effekter ska mötas och hanteras blir en fråga för företagsledning och styrelse.

I KBAB Service utgör huvuddelen av resultaträkningen förvaltningsuppdraget (FSAM). Från 2023 ska det nya avtalet gälla och i och med det utgår de största posterna i resultaträkningen, när samtliga taxebundna kostnader samt underhållet lyfts ur avtalet. Vi har i budget för 2023 räknat med ersättning för FSAM-uppdraget enligt offerten, för övriga poster under budgetperioden 2023–2025 har vi räknat upp med 0,5–4,5 % beroende på kontoslag. För 2022 har vi ett negativt resultat på 740 tkr, eftersom besparingskravet på 765 tkr inte är finansierat.

I KTV är intäktssidan delvis beroende på nyanslutningar, vi har gjort en uppskattning av antalet nya abonnenter. Utöver det har vi räknat upp intäkter och kostnader med mellan 1–4,5 % beroende på kontoslag.

ENERGI

Vi är med i Allmännyttans klimatinitiativ som är ett upprop till fastighetsbolag att bidra och minska energianvändningen i sina fastigheter med 30 % till år 2030 med utgångsår 2007. Som ett första steg för att medverka till målet investerar vi i olika energiprojekt. Vi bygger om och effektiviserar undercentraler. Vi installerar mer energieffektiva ventilationsaggregat. Vi installerar nya styrsystem med bättre möjligheter till övervakning av energi och vattenanvändning.

MILJÖ

Våra viktigaste miljöfrågor är energi och transporter, avfall och kemikalier. Vårt arbete fortsätter med att utveckla vårt miljöledningssystem som är certifierat enligt SS-EN ISO 14001:2015. Vi arbetar med ständiga förbättringar för att minska vår miljöpåverkan. Detta gör vi bland annat genom bättre teknik, effektivare användning av resurser, övergång till fossilfria transport- och energilösningar. Vi effektiviserar vår avfallshantering tillsammans med våra kunder. Vi byter ut miljöfarliga kemikalier för säkrare hantering både för miljön och vår personal. Vi kommer att utveckla metoder för att mäta och följa upp våra fastigheters totala koldioxidutsläpp avseende energi, transporter och avfall.

SOCIALT

Vi har tar emot sommarjobbare för att hjälpa ungdomar att prova ett arbete och att upptäcka vår bransch.

I samarbete med Kultur & Folkhälsa är vi med och stöttar projektet Ungcoacher. Projektet syftar till att öka tryggheten på våra områden genom olika typer av aktiviteter och knyta nära kontakter med ungdomarna inom Köpings kommun.

Projektet kommer att fortsätta, och från 2022 att utökas med så kallade ungdomsambassadörer och vi räknar med att projektet kommer att fortsätta även under kommande år.

Budgetkonsekvens (Mkr)	2023	2024	2025

LOKALFÖRSÖRJNINGSPLAN

Ändamål	År

VERKSAMHETSFAKTA

Verksamhet/verksamhetsmått	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2023

TAXOR OCH AVGIFTER BUDGET 2023

Taxa/avgift	Avgift 2022	Avgift 2023	Förändring i %

RESULTATBUDGET PER BOLAG

Bolag	Utfall 2021	Budget 2022	Förslag 2023	Förändring jfr med budget 2022		
				2023 (Mkr)	2024 (Mkr)	2025 (Mkr)
Köpings Bostads AB	16,4	17,6	13,5	-4,1	-3,9	0,8
KBAB Service AB	1,0	-0,7	0,4	1,1	1,1	1,2
Köpings Kabel-TV AB	5,6	3,3	3,5	0,1	0,3	0,7
Summa	23,0	20,2	17,4	-2,9	-2,5	2,7

Våra budgetar och våra prognoser avser resultat efter finansiella poster och avser hela resultaträkningen exklusive bokslutsdispositioner och skatt.
För kommentarer till förändring av budget, se sammanfattning på sidan 5 och 6.

Sammanfattning av föreslagna ramförändringar 2023 – 2025

Verksamhet	Kommentar	2023 (Mkr)	2024 (Mkr)	2025 (Mkr)
Summa				

FÖRSLAG TILL INVESTERINGAR 2023 – 2025 KBAB

2023

Prioritet	Investeringsobjekt	Belopp (tkr)	Motivering	Resultat- påverkan
1	ROT-projekt	50 000	Renovering av stammar, ventilation inkl. ytskikt i kök och badrum. Styrelsebeslut produktion	
1	Munktorp	25 000	Nyproduktion marklägenheter. Styrelsebeslut förstudie	

1	LSS-boende Skoftesta	30 000	Nyproduktion 6 LSS-platser. Styrelsebeslut produktion	
2	K3-komponenter, t.ex. energi	25 000	El, hissar, ventilation, värme/sanitet, fönster m.m.	
Summa		130 000		

2024

Prioritet	Investeringsobjekt	Belopp (tkr)	Motivering	Resultatpåverkan
1	ROT-projekt	50 000	Renovering av stammar, ventilation inkl. ytskikt i kök och badrum	
1	Munktorp	75 000	Nyproduktion marklägenheter. Styrelsebeslut förstudie	
1	Tunadal etapp 1	140 000	Trygghetsboende. Styrelsebeslut förstudie	
2	K3-komponenter, t.ex. energi	25 000	El, hissar, ventilation, värme/sanitet, fönster m.m.	
Summa		290 000		

2025

Prioritet	Investeringsobjekt	Belopp (tkr)	Motivering	Resultatpåverkan
1	ROT-projekt	50 000	Renovering av stammar, ventilation inkl. ytskikt i kök och badrum	
1	Tunadal etapp 2	65 000	Trygghetsboende. Styrelsebeslut förstudie	
2	K3-komponenter, t.ex. energi	25 000	El, hissar, ventilation, värme/sanitet, fönster m.m.	
Summa		140 000		

FÖRSLAG TILL INVESTERINGAR 2023 – 2025 Köpings Kabel-TV AB

2023

Prioritet	Investeringsobjekt	Belopp (tkr)	Motivering	Resultatpåverkan
1	Utbyggnad fiberanslutningar	7 000	Möjliggöra fler anslutna hushåll, främst på landsbygden	
2	Övriga projekt	3 000		
Summa		10 000		

2024

Prioritet	Investeringsobjekt	Belopp (tkr)	Motivering	Resultatpåverkan
1	Utbyggnad fiberanslutningar	7 000	Möjliggöra fler anslutna hushåll, främst på landsbygden	
2	Övriga projekt	3 000		
Summa		10 000		

2025

Prioritet	Investeringsobjekt	Belopp (tkr)	Motivering	Resultatpåverkan
1	Utbyggnad fiberanslutningar	7 000	Möjliggöra fler anslutna hushåll, främst på landsbygden	
2	Övriga projekt	3 000		
Summa		10 000		