



Delårsrapport 1/2024

Dottersamfund

april 2024

Stadsstyrelsen 27.5.2024

Innehåll

1	Inledning	4
1.1	Stadens ägarstyrning	4
1.2	Rapportering	4
1.3	Ägarpolitiska riktlinjer	4
2	Väsentliga händelser i koncernstrukturen	5
2.1	Centrala händelser under innevarande år	5
3	Karleby stads innehav i dottersamfunden	5
3.1	Koncernstrukturen 30.4.2024	6
4	Koncernsamfundens verksamhet, ekonomi, mål och risker	6
4.1	Fastighetssamfund	7
4.2	Affärsverksamhetssamfund	10
4.3	Tjänster och rådgivning-samfund	13

1 Inledning

Stadens ägarpolitik är ett redskap för ledning som för egen del skapar ramarna för stadens framgångsrika verksamhet. Syftet med stadens ägarpolitik är att trygga stadens långsiktiga verksamhet och att säkerställa ett systematiskt, långsiktigt och effektivt beslutsfattande när det gäller användningen av stadens kapital samt anskaffningen och underhållet av egendom.

Enligt 14 § i kommunallagen fattar fullmäktige beslut om koncerndirektivet med hjälp av vilket förutsättningar skapas i enlighet med stadens mål i första hand för ägarstyrningen i de samfund som ingår i stadskoncernen. Direktivet iakttas i tillämpliga delar också i ägarstyrningen av intressesamfund och samkommuner. Genom koncerndirektivet förenhetligas förfaringsätt och effektivteras förutsättningarna för ledningen av kommunkoncernen på så sätt att kommunkoncernen kan ledas som helhet enligt enhetliga principer och med beaktande av kommunens helhetsintresse. Med koncerndirektivet eftersträvas en enhetlig styrning av samfund, utökad transparens i verksamheten, bättre kvalitet på informationen som staden får om samfundet och effektivare informationsutbyte.

1.1 Stadens ägarstyrning

Ägarstyrningen utgår från stadsstrategin, ägarpolitiken och stadens mål. Den inriktas på dotter- och intressesamfundens samt samarbetsorganisationernas ledning och beslutsfattande. Det primära målet är att utveckla av staden ägda samfund, att stödja en långsiktig ökning av ägarvärdet och att trygga samfundens konkurrenskraft i den mån det är möjligt att påverka den. Genom ägarstyrning ska det ses till att stadskoncernens fördel som helhet beaktas i styrelsens verksamhet i stadskoncernens dottersamfund. Karleby stads ägarpolitiska mål definieras mera detaljerat i av fullmäktige godkända Karleby stads ägarpolitiska riktlinjer.

1.2 Rapportering

De sammanslutningar som ingår i stadskoncernen ska rapportera sin verksamhet till koncernledningen enligt följande:

Delårsrapporten för tiden 1.1–30.4 ska lämnas in senast 15.5. Delårsrapporten för tiden 1.5–31.8 ska lämnas in senast 15.9. Delårsrapporten ska följa en separat rapporteringsmodell med ägarkort. Dessutom ska sammanslutningarna efter att bokslutet färdigställts lämna in bokslutshandlingarna som omfattar resultaträkning, balansräkning, noter till resultaträkningen och balansräkningen, en jämförelse av budgetutfall, verksamhetsberättelsen och revisionsberättelsen. Sammanslutningarna ska också före början av räkenskapsåret lämna in en budget om det räkenskapsår som börjar till koncernledningen. Väsentliga förändringar som görs i budgeten under räkenskapsåret ska rapporteras till koncernledningen.

Inom hela kommunkoncernen iakttas en gemensam riskhanterings- och försäkringspolicy. Där fastställs de principer enligt vilka skaderiskerna överförs på försäkringsbolaget. För att hantera ekonomiska risker ska koncernbolagen vid behov ha en riskhanteringsplan som deras styrelser godkännt. Den operativa ledningen i koncernsamfunden ska säkerställa att försäkringskyddet är tillräckligt.

1.3 Ägarpolitiska riktlinjer

Karleby stadsfullmäktige godkände uppdateringen av de ägarpolitiska riktlinjerna och koncerndirektivet på sitt sammanträde 12.12.2022 § 119. I samband med uppdateringen integrerades koncerndirektivet till en del av de ägarpolitiska riktlinjerna och man beslutade övergå från portföljspecifik rapportering till bolagsspecifik rapportering. Den bolagsspecifika rapporteringen baserar sig på ägarkort som görs för bolagen. I ägarkorten definieras bolagens strategiska mål, ägarens vilja och mätare med hjälp av vilka bolagets verksamhet mäts. Ägarkorten utarbetas för fullmäktigeperioden och granskas under fullmäktigeperioden. Ägaren kan också genom ett separat beslut uppdatera ägarkortet. Koncern- och stadsutvecklingssektionen ansvarar för uppdateringen av ägarkorten.

Koncern- och stadsutvecklingssektionen godkände dottersamfundens ägarkort under 2023 och i början av 2024. I stadens budget för 2024 uppställdes målen för dottersamfunden i enlighet med ägarkorten och uppnåendet av samfundens mål rapporteras för första gången i enlighet med ägarkorten i den första delårsrapporten för 2024. Dottersamfunden har delats in ytterligare

enligt deras verksamhet och betydelse i fastighetssamfund, affärsverksamhetssamfund samt tjänster och rådgivning-samfund. Grupperingen skapar klarhet i målen för ägandet och skärper analyseringen av risker.

Fastighetssamfunden omfattar fastigheter för boende och serviceverksamhet samt industrifastigheter. I affärsverksamhetssamfunden ingår bolag som fungerar enligt affärsekonomiska principer. Tjänster och rådgivning-samfunden är sådana samfund som i huvudsak fungerar med offentlig finansiering.

2 Väsentliga händelser i koncernstrukturen

2.1 Centrala händelser under innevarande år

Koncernstrukturen förändrades väsentligt under 2023 till följd av välfärdsområdesreformen då Mellersta Österbottens social- och hälsovårdssamkommun Soite trädde ut ur Karleby stads koncern. Karleby Utvecklingsbolag Ab, Karleby Industriby Ab och Kiinteistö Oy Tankarin Majakanmäki införlivades i KIP Infra Oy vid utgången av året.

I januari 2024 såldes 116 stycken av Asunto Oy Chydeniuksenkulmas aktier och i och med det sjönk Karleby stads ägarandel i bolaget till 25 procent. Avsikten är att återstoden av Asunto Oy Chydeniuksenkulmas aktier säljs under 2024.

Under januari-april gjordes inga andra betydande förändringar i koncernstrukturen.

3 Karleby stads innehav i dottersamfunden

Stadskoncernen består av staden som modersamfund och av dess dottersamfund i vilka staden utövar bestämmanderätt i och med sin ägarandel på över 50 procent. Därtill har staden yttranderätt i de intresseföretag som den äger till 20–50 procent. Karleby stad har utöver den egna organisationen och det affärsverk som ingår i den också dottersamfund bestående av bland annat aktiebolag, stiftelser och samkommuner. Staden är också delägare i intresseföretag (inkl. sammanslutningarnas andelar i olika sammanslutningar).

3.1 Koncernstrukturen 30.4.2024

KARLEBY STAD

Dotterksamfund

Fastighets- och bostadssamfund

Asunto Oy Lohtajan Hakapuisto	61,41 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Innogate	61,21 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Snellman	100,00 %
Kiinteistö Oy Kälviän virastotalo	91,27 %
Kiinteistö Oy Pikkuruukki	100,00 %
Kiinteistö Oy Tankkari	98,59 %
Karleby Idrottspark Ab	100,00 %
Karleby Hyresbostäder Ab	100,00 %

Övriga bolag

Koiuhaan Palvelukeskus Oy	100,00 %
Kokkolan Talohoito Oy	100,00 %
KIP Infra Oy,	100,00 %
* KIP Service Oy	54,00 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan AH Park	71,95 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park	60,00 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Marin Park	60,00 %
Karleby Turism Ab	99,93 %
Ungdomscentra Villa Elba Ab	100,00 %
Karlebynejdens Utveckling Ab	93,00 %
Karleby Energi Ab	100,00 %
* Karleby Energinät Ab	100,00 %
* Karleby Kraft Ab	100,00 %
Karleby Hamn Ab	100,00 %
* Silverstone Bay Logistics	100,00 %
Työplus Yhtiöt Oy	78,17 %
* Työplus Oy	100,00 %

Stiftelser och föreningar

Garantiföreningen för Karleby stadsteater
Stiftelsen för Nordisk Konstskola sr

Samkommuner

I dotterbolagsställning

Mellersta Österbottens förbund	68,21 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Säästötori	

Övriga

Mellersta Österbottens utbildningskoncern	49,08 %
Kvarnen samkommun	19,05 %
Optima samkommun	13,62 %
Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur	2,25 %

Intresse samfund

Asunto Oy Chydeniuksenkulma	25,00 %
Asunto Oy Kirkkovainio	15,53 %
Centria-ammattikorkeakoulu Oy	27,16 %
Ab Ekorosk Oy	36,86 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Kampus	25,00 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Palvelutalo	21,38 %
Kronoby Flyghangar Fastighets Ab	44,57 %
Karleby Hamn Ab (koncern)	
* Kiinteistö Oy Port Handling	39,40 %
Fastighets Ab Såka byagård	30,00 %
Karleby Linjebilstationsfastighets Ab	26,81 %
KIP Infra Oy (koncern)	
* Kokkolan Teollisuusvesi Oy	35,00 %
KokkoPesu Oy	49,94 %
Kälviän Liiketalo Oy	32,92 %
Österbottens Biogas Ab	27,31 %
Karleby Energi Ab (koncern)	
* Naps Solar Oy	20,40 %

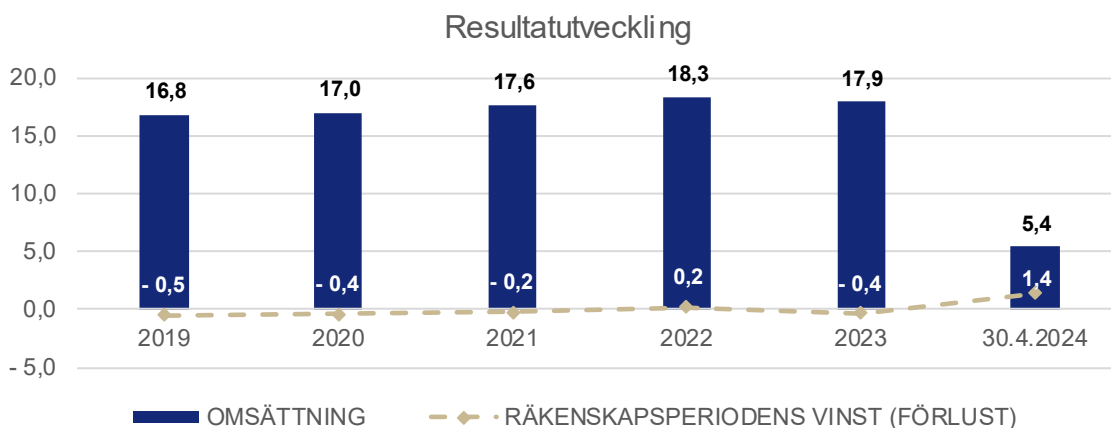
4 Koncernsamfundens verksamhet, ekonomi, mål och risker

Sammanfattningar av fastighetssamfundens, affärsverksamhetssamfundens samt tjänster och rådgivning-samfundens verksamhet, ekonomi och centrala risker har sammanställts enligt grupperingen. I delårsrapporten rapporteras dessutom hur de samfundsspecifika målen enligt ägarkorten har uppnåtts vid tidpunkten för utarbetandet av delårsrapporten.

4.1 Fastighetssamfund

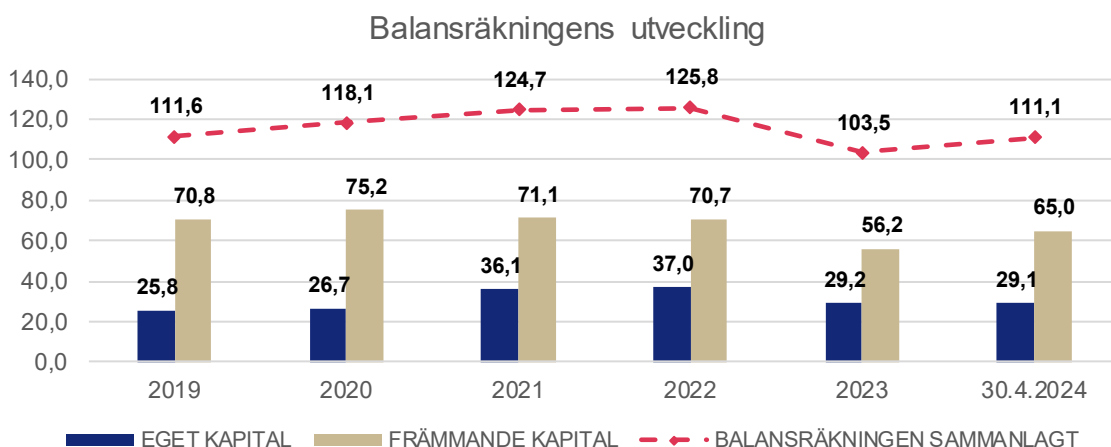
FASTIGHETER

Utvecklingen av resultatet och balansräkningen



Omsättningen för stadskoncernens fastighetsbolag uppgick till 5,4 miljoner euro i slutet av april och räkenskapsperiodens resultat var 1,4 miljoner euro. Fastighetsbolagens uthyrningsgrad har hållits på en god nivå, och i synnerhet uthyrningsgraden för bostäder förväntas ligga kvar på en hög nivå till följd av det svåra bostadsläget i Karleby och den ekonomiska osäkerheten. I industrifastigheter har uthyrningsgraden dock sjunkit något jämfört med året innan.

Den skärpta ekonomiska situationen syns dock i fastighetsbolagens verksamhet, och 2024 är fortfarande utmanande i fråga om resultatet, även om räkenskapsperiodens resultat ännu är positivt i april. De flesta av fastighetsbolagen strävar dock efter ett nollresultat. I synnerhet de höga räntekostnaderna sätter press på fastighetsbolagen, och det har varit nödvändigt att ytterligare anpassa ekonomin på bekostnad av reparationerna.



I april var fastighetsbolagens balansomslutning 111,1 miljoner euro varav sammanlagt 65,0 miljoner euro var främmande kapital. Mängden främmande kapital har ökat med 8,8 miljoner euro från bokslutet för 2023. Den relativa skuldsättningen uppgick till sammanlagt 403 procent i april, medan den var 314 procent vid tidpunkten för bokslutet. Orsaken till att mängden främmande kapital har ökat är att projektet för att investera Karleby Idrottspark har framskridit. Behovet att uppta lån har ökat också bland övriga bolag eftersom deras resultatförmåga har försämrats och de klarar inte av att finansiera alla årliga reparationer eller alla investeringar.

Det egna kapitalet är oförändrat i förhållande till bokslutet 2023 och soliditeten är 41,5 procent. I april var fastighetsbolagens bestående aktiva 92,7 miljoner euro och rörliga aktiva 18,3 miljoner euro. Utöver investeringsprojektet för Karleby Idrottspark pågår också andra stora investeringar i Kiinteistö Oy Snellman där Musikcentret borde bli klar under 2024.

Samfundsspecifika mål

Asunto Oy Lohtajan Hakapuisto

Uthyrningsgrad i %	Fastighetens skick på skalan 1-5	Räkenskapsperiodens resultat
100 %	4	936 €
Mål: 100 %	Mål: 4	Mål: 0 €

Kiinteistö Oy Kokkolan Innogate

Uthyrningsgrad i %	Fastighetens skick på skalan 1-5	Relativ skuldsättning
87 %	4	234 %
Mål: Minst 95 %	Mål: Över 4	Mål: Under 200 %

Kiinteistö Oy Kokkolan Pikkuruukki

Räkenskapsperiodens överskott	Fastighetens skick på skalan 1-5	
-380 €	4	
Mål: Över 0 €	Mål: Över 4	

Kiinteistö Oy Kokkolan Snellman

Lokalernas användningsgrad	Fastighetens skick på skalan 1-5	Utfallet av kostnaderna för projektet med musikcentret
100 %	5	6 107 516 €
Mål: 90 %	Mål: Över 4	Mål: 8 220 000 €

Kiinteistö Oy Tankkari

Uthyrningsgrad i %	Räkenskapsperiodens överskott	Kundnöjdhet på skalan 1-5
97 %	64 305 €	Inte mätt
Mål: 90 %	Mål: Över 0 €	Mål: Över 4

Koivuhaan Palvelukeskus Oy

96 % 96 % Mål: 95 %	Relativ skuldsättning 282 % Mål: 250 %	Antalet arbetsplatser i fastigheten 250 kpl Mål: 250 st.
----------------------------------	---	---

Kiinteistö Oy Kälviän Virastotalo

Fastighetens skick på skalan 1-5 0 Mål: 4	Restskötselvederlag 17 785 € Mål: > 0 €	
--	--	--

Karleby Hyresbostäder Ab

Uthyrningsgrad i % 96 % Mål: 95 %	Likviditet (Quick ratio) 2 Mål: > 1	Kundnöjdhet på skala 1-5 Inte mätt Mål: 4
--	--	--

Karleby Idrottspark Ab

Projektet genomförs enligt den fastställda budgeten Utfall 30.4.2024 5,0 miljoner euro Mål: 74,9 milj. €	Projektet genomförs inom utsatt tid Projektet framskrider enligt tidsplanen Mål: Färdig 2025	Projektet uppnår de uppställda målen KAS 1, KAS 2 och TAS 3 pågår Mål: KAS1, KAS2 och KAS 3 enligt planerna
---	---	--

Risker

	1				
		1	2		
Sannolikhet	1	3	5	1	
		1	1	1	1
	4				
					Uppföljning

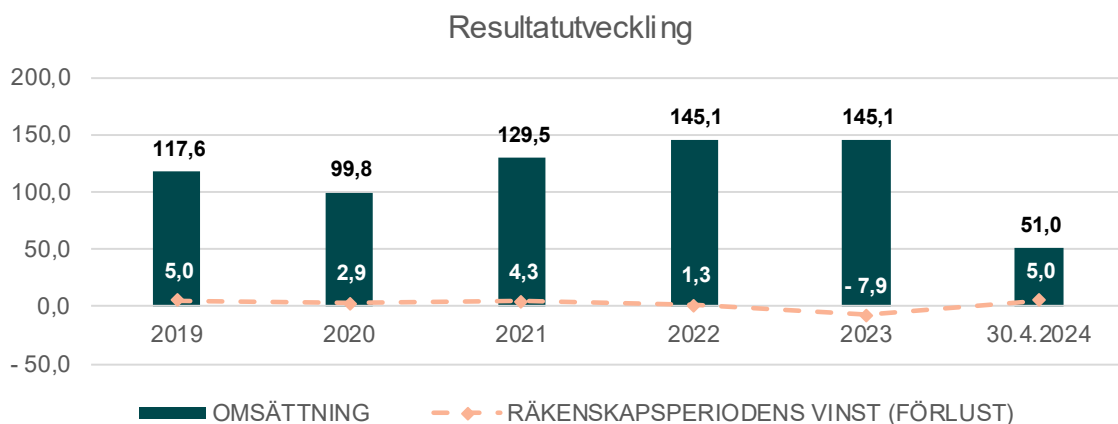
I de risker som fastighetsbolagen rapporterat om betonas särskilt de operativa riskerna, av vilka de mest betydande är den sjunkande uthymlingsgraden och ökningen av det eftersatta underhållet. Man försöker hantera dessa risker bl.a. genom att utveckla lokalerna och indela fastigheterna i portföljer. Man försöker också hantera ökningen av det eftersatta underhållet genom planerliga reparationer.

De skaderisker som är typiska för bostads- och fastighetsverksamheten framträder också i fastighetsbolagens riskbedömningar bl.a. i form av fastighetsskador. De ekonomiska riskerna återspeglar fortfarande det osäkra läget vad gäller den globala ekonomin och den fortsatt höga räntenivån.

4.2 Affärsverksamhetssamfund

AFFÄRSVERKSAMHET

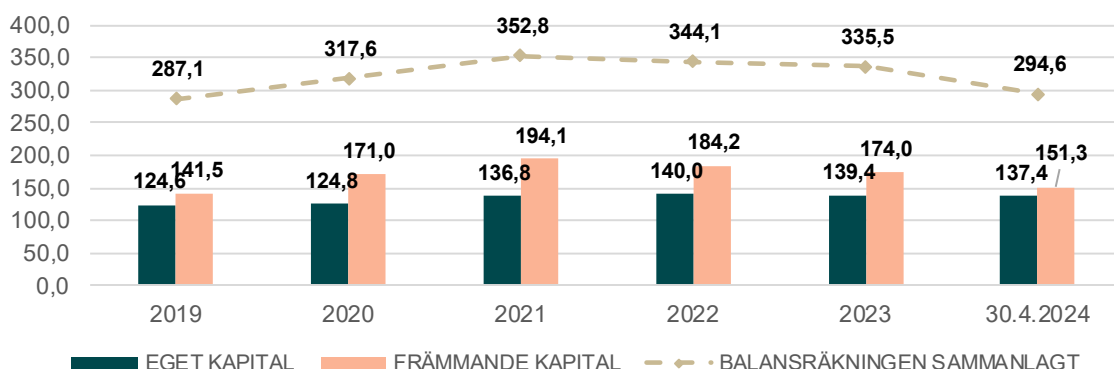
Utvecklingen av resultatet och balansräkningen



Omsättningen för de bolag som bedriver affärsverksamhet var 51,0 miljoner euro i slutet av april och räkenskapsperiodens resultat var 5,0 miljoner euro. Omsättningen ligger på samma nivå som vid motsvarande tidpunkt året innan, men rörelseresultatet minskade med 2,3 miljoner euro. De politiska strejkerna som gällde alla hamnar i Finland och i stor utsträckning också industrin har delvis påverkat bolagens resultatutveckling under de första månaderna av året. Strejkerna hade negativa konsekvenser för bl.a. godstrafikflödet vid Karleby Hamn vid ingången av året. Affärsverksamhetsbolagens genomsnittliga rörelsevinst var 9,2 procent i april.

Räkenskapsperioden 2023 uppvisade ett resultat som gick -7,9 miljoner euro på förlust i huvudsak till följd av osäkerheten kring den globala ekonomin och konsekvenserna av Rysslands anfallskrig för verksamheten vid Karleby Hamn. Under innevarande år har bolagens resultatförmåga påverkats av de ständigt stigande kostnaderna och den fortsatt höga räntenivån. Elmarknaden bedöms dock i huvudsak förbli stabil också i slutet av året. Affärsverksamhetsbolagens resultat väntas bli positivt 2024.

Balansräkningens utveckling



I april var affärsverksamhetsbolagens balansomslutning 294,6 miljoner euro. Mängden främmande kapital i bolagen var sammanlagt 151,3 miljoner euro och eget kapital var 137,4 miljoner euro. Det egna kapitalet minskade med 2,0 miljoner euro jämfört med året innan. Bestående aktiva uppgick till sammanlagt 245,5 miljoner euro.

Affärsverksamhetsbolagens genomsnittliga relativa skuldsättning var 98,8 procent och soliditeten var 48,1 procent. Avkastningen på placerat kapital var i genomsnitt 1,6 procent och ligger fortfarande under målnivån. Affärsverksamhetsbolagen har ett stort investeringstryck som kan i framtiden öka bolagens lånebehov och på så sätt öka den relativa skuldsättningen och försämra soliditeten.

Samfundsspecifika mål

Karleby Energi Ab (koncern)

Placering bland referensbolag	Avkastning på investerat kapital i %	Utsläppskoefficient för värmeproduktionen
Fjärrvärme: 8/228	7 %	Inte uträknad
Mål: Bland de fyra bästa	Mål: 5 %	Mål: Utsläppskoefficient -10 % per år

Työplus Yhtiöt Oy (koncern)

Rörelsevinst i %	Utvecklingen av omsättningen utan inverkan av prissättningen	Kundnöjdhet
6 %	3 %	Person: NPS 75 % Företag: NPS 80 %
Mål: 3,2 %	Mål: 0,6 %	Mål: Person: NPS > 75 % Företag: NPS > 35 %

Karleby Hamn Ab

Kundnöjdhet på skalan 1-5	Soliditet	Rörelsevinst i %
3	70 %	-25 %
Mål: 3	Mål: Yli 50 %	Mål: Yli 5 %

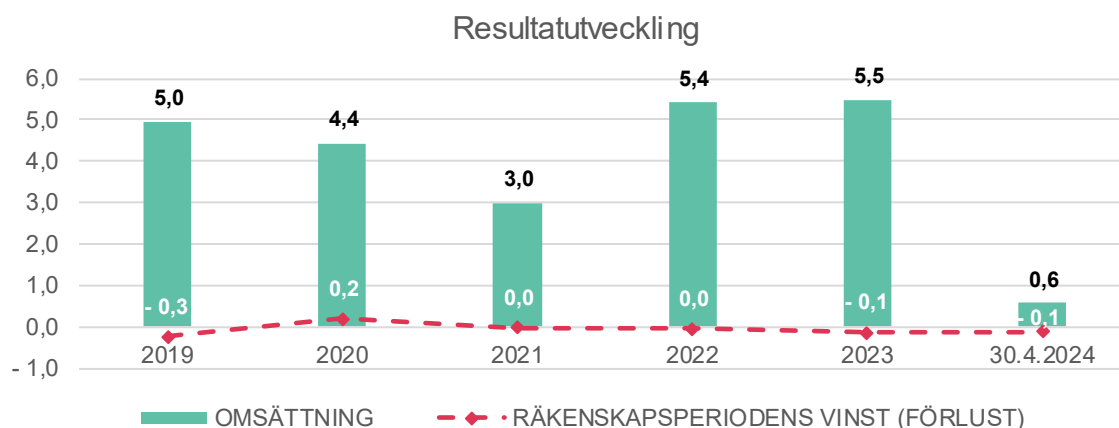
Affärsverksamhetsbolagens viktigaste risker är strategiska och ekonomiska risker. De strategiska riskerna hänför sig till genomförandet av investeringar, det geopolitiska läget i världen samt moderniseringen av verksamhetsmiljön. Man försöker hantera de risker som identifierats bland annat genom diversifiering av tjänsterna samt med hjälp av föregripande åtgärder och beredskapsplaner.

Det rådande världsläget samt konsekvenserna av de ökade kostnaderna och de höga räntorna för bolagens betalningsförmåga framhävs fortsättningsvis i de ekonomiska riskerna som affärsverksamhetsbolagen identifierat. De operativa riskerna hänför sig i huvudsak till personalresurser och datasäkerhet. I skaderiskerna lyfts fram olycksfall i arbetet och egendomsskador.

4.3 Tjänster och rådgivning-samfund

TJÄNSTER OCH RÅDGIVNING

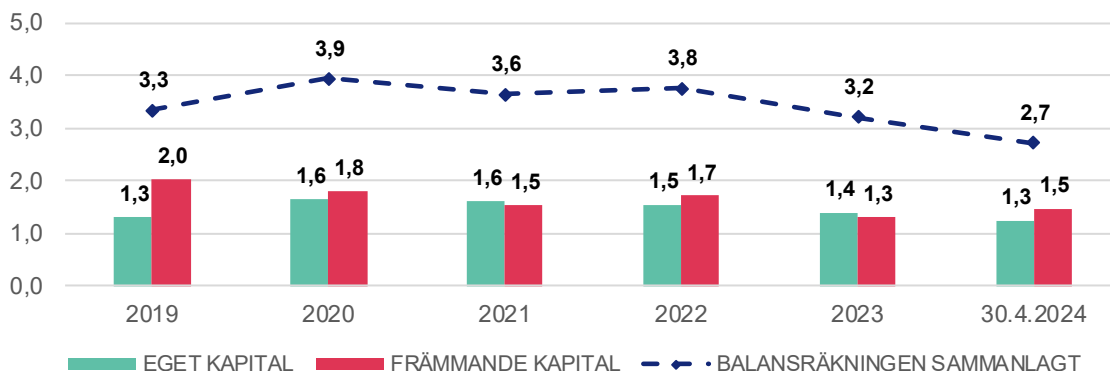
Utvecklingen av resultatet och balansräkningen



Omsättningen för samfunden inom tjänster och rådgivning uppgick till 0,6 miljoner euro i slutet av april och räkenskapsperiodens resultat var -0,1 miljoner euro. Samfunden inom tjänster och rådgivning drivs inte i syfte att generera vinst. Deras verksamhet mäts istället för ekonomiska indikatorer med hjälp av till exempel antalet besökare och kundnöjdheten.

Under de senaste åren har utmaningen för samfunden inom tjänster och rådgivning varit förändringarna i verksamhetsmiljön bl.a. till följd av pandemin, kriget i Ukraina och det allmänt stramare ekonomiska läget. Antalet besökare har minskat och kostnaderna stigit, vilket försvårar samfundens ekonomiska situation och resulterar i ett negativt resultat.

Balansräkningens utveckling



I april var samfundens balansomslutning 2,7 miljoner euro. Mängden eget kapital i samfunden var sammanlagt 1,3 miljoner euro och främmande kapital var 1,5 miljoner euro. Soliditeten var 46,0 procent, och ligger på en god nivå. Bestående aktiva uppgick till sammanlagt 1,3 miljoner euro.

Samfundsspecifika mål

Karlebynejdens Utveckling Ab (KOSEK)

Antalet kundkontakter per år per företagsutvecklare	Kundnöjdhet på skalan 1-5	Antalet kunder inom nyföretagarrådgivningen
108 kpl	4	88 kpl
Mål: 250 st.	Mål: Minst 4	Mål: 150 st./år

Ungdomscentra Villa Elba Ab

Rörelsevinst i %	Antal kunder	Kundnöjdhet på skalan 1-5
-60 %	Unga: 3 748 Övriga: 2 317	5
Mål: 2 %	Mål: unga 15 600 övriga 10 000	Mål: 5

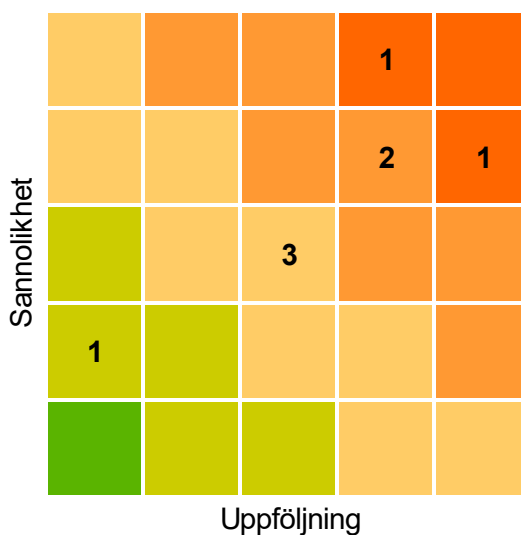
Garantiföreningen för Karleby stadsteater

Kundnöjdhet på skalan 1-5	Antalet deltagare i kulturevenemang	Hög konstnärlig nivå på teaterns verksamhet
Inte mätt	5 330	Utfallit
Mål: 4	Mål: 21 000	Mål: Statsandelssystemet för finansieringen av professionella teatrar hålls på nuvarande nivå

Stiftelsen för Nordisk Konstskola sr

-	-	-
-	-	-
Mål: -	Mål: -	Mål: -

Risker



De viktigaste riskerna för samfunden inom tjänster och rådgivning är operativa och ekonomiska risker. I ekonomiska risker framhävs osäkerheten kring finansieringen. Operativa risker har identifierats mest och de hänför sig till lokaler och fastigheternas skick samt till personalen. Som skaderisker har identifierats bl.a. pandemier och konsekvenserna av dem.