



Delårsrapport 2/2024

Dottersamfund

augusti 2024

Stadsstyrelsen 7.10.2024

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 31.8.2024	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 1.1–31.8 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.

Koncernsammanslutningarnas styrelser och verkställande direktörer ansvarar för ordnandet och resultaten av koncernsammanslutningarnas interna kontroll och riskhantering. Koncernsammanslutningarna rapporterar till koncernledningen om ordnandet och resultatet av den interna kontrollen och riskhanteringen samt om hanteringen av betydande risker i enlighet med koncerndirektivet som en del av uppföljningen och rapporteringen av verksamheten och ekonomin.

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 utarbetas 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 2024 uppställdes målen för dottersamfundet i enlighet med ägarkorten och uppnåendet av samfundens mål rapporterades för första gången i enlighet med

ägarkorten i den första delårsrapporten 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 2023.

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. De resterande aktierna (116 st.) i Asunto Oy Chydeniuksenkulma såldes i maj 2024 varefter stadens ägarandel i bolaget var 0 procent.

Under januari-augusti 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 31.8.2024

KARLEBY STAD

Dottersamfund		Samkommuner	
Fastighets- och bostadssamfund		I dotterbolagsställning	
Asunto Oy Lohtajan Hakapuisto	61,41 %	Mellersta Österbottens förbund	68,21 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Innogate	61,21 %	* Kiinteistö Oy Kokkolan Säästötori	
Kiinteistö Oy Kokkolan Snellman	100,00 %		
Kiinteistö Oy Kälviän virastotalo	91,27 %	Övriga	
Kiinteistö Oy Pikkuruukki	100,00 %	Mellersta Österbottens utbildningskoncern	49,08 %
Kiinteistö Oy Tankkari	98,59 %	Kvarnen samkommun	19,05 %
Karleby Idrottspark Ab	100,00 %	Optima samkommun	13,62 %
Karleby Hyresbostäder Ab	100,00 %	Svenska Österbottens förbund för utbildning och kultur	2,25 %
Övriga bolag		Intresse samfund	
Koiuhaan Palvelukeskus Oy	100,00 %	Asunto Oy Kirkkovainio	15,53 %
Kokkolan Talohoito Oy	100,00 %	Centria-ammattikorkeakoulu Oy	27,16 %
KIP Infra Oy,	100,00 %	Ab Ekorosk Oy	36,86 %
* KIP Service Oy	54,00 %	Kiinteistö Oy Kokkolan Kampus	25,00 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan AH Park	71,95 %	Kiinteistö Oy Kokkolan Palvelutalo	21,38 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Alu-Boat Park	60,00 %	Kronoby Flyghangar Fastighets Ab	44,57 %
* Kiinteistö Oy Kokkolan Marin Park	60,00 %	Karleby Hamn Ab (koncern)	
Karleby Turism Ab	99,93 %	* Kiinteistö Oy Port Handling	39,40 %
Ungdomscentra Villa Elba Ab	100,00 %	Fastighets Ab Såka byagård	30,00 %
Karlebynejdens Utveckling Ab	93,00 %	Karleby Linjebilstationsfastighets Ab	26,81 %
Karleby Energi Ab	100,00 %	KIP Infra Oy (koncern)	
* Karleby Energinät Ab	100,00 %	* Kokkolan Teollisuusvesi Oy	35,00 %
* Karleby Kraft Ab	100,00 %	KokkoPesu Oy	49,94 %
Karleby Hamn Ab	100,00 %	Kälviän Liiketalo Oy	32,92 %
* Silverstone Bay Logistics	100,00 %	Österbottens Biogas Ab	27,31 %
Työplus Yhtiöt Oy	78,17 %	Karleby Energi Ab (koncern)	
* Työplus Oy	100,00 %	* Naps Solar Oy	20,40 %
Stiftelser och föreningar			
Garantiföreningen för Karleby stadsteater			
Stiftelsen för Nordisk Konstskola sr			

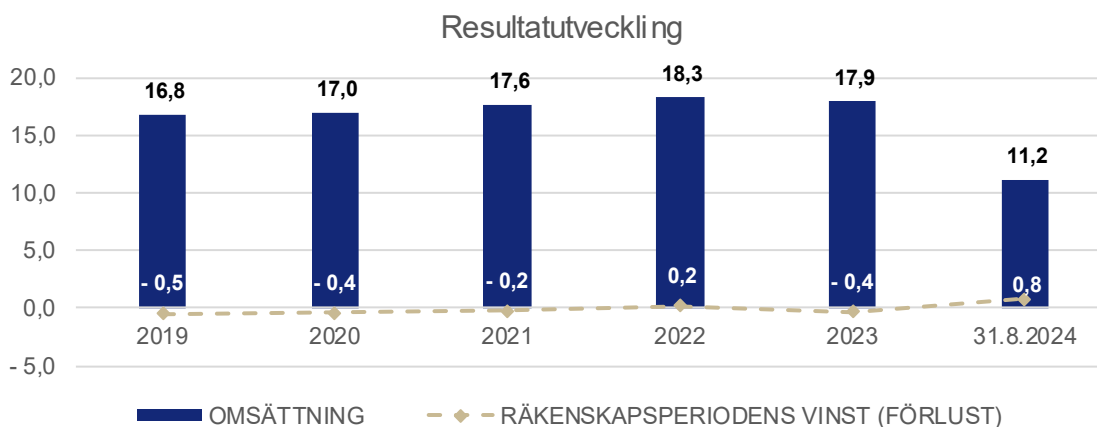
4 Koncernsamfundens verksamhet, ekonomi, mål och risker

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

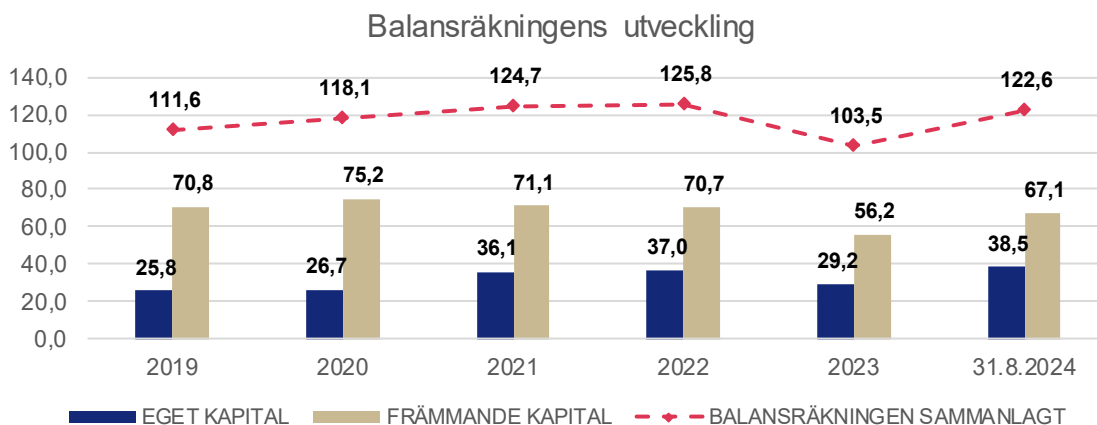
FASTIGHETER

Utvecklingen av resultatet och balansräkningen



Omsättningen i stadskoncernens fastighetsbolag uppgick till 11,2 miljoner euro i slutet av augusti och räkenskapsperiodens resultat var 0,8 miljoner euro. Fastighetsbolagens genomsnittliga uthyrningsgrad har hållits på en god nivå, eftersom den ekonomiska osäkerheten och den ansträngda bostadssituationen i Karleby har ökat efterfrågan på hyresbostäder. Bostädernas uthyrningsgrad väntas därför ligga på en hög nivå också i fortsättningen, men industrifastigheternas uthyrningsgrad har sjunkit något jämfört med året innan.

Det innevarande året har dock fortfarande varit svårt för fastighetsbolagen, och det skärpta ekonomiska läget syns i bolagens verksamhet. I synnerhet kostnadsökningen och de höga räntekostnaderna har satt press på fastighetsbolagen, vilket lett till att det har varit nödvändigt att ytterligare anpassa ekonomin på bekostnad av reparationerna. De flesta av fastighetsbolagen strävar efter ett nollresultat. Det sammanlagda resultatet för bolagen visade ännu ett positivt resultat i augusti, men resultatet väntas sjunka nära noll i slutet av året.



I augusti var fastighetsbolagens balansomslutning 122,6 miljoner euro, varav sammanlagt 67,1 miljoner euro var främmande kapital. Mängden främmande kapital har ökat med 10,9 miljoner euro jämfört med bokslutet för 2023. Den genomsnittliga relativa skuldsättningen var 401 procent i augusti medan den var 314 procent i bokslutet 2023. Orsaken till att mängden främmande kapital har ökat är att Karleby Idrottspark Ab:s investeringsprojekt har framskridit. Behovet av att uppta lån har också ökat bland de övriga bolagen eftersom deras resultatförmåga har försämrats och de klarar inte av att finansiera alla årliga reparationer eller investeringar.

Mängden främmande kapital har ökat med 10 miljoner euro jämfört med bokslutet för 2023 på grund av Karleby stads kapitalinvestering i Karleby Idrottspark. Till följd av investeringen förbättrades fastighetsbolagens genomsnittliga soliditet med nästan 5 procentenheter, och den uppgick till 45,3 procent i augusti.

I augusti var fastighetsbolagens bestående aktiva 99,1 miljoner euro och rörliga aktiva 23,5 miljoner euro. Utöver Karleby Idrottsparks investeringsprojekt pågår också andra stora investeringar i Kiinteistö Oy Snellman där Musikcentret borde bli klar under 2024. Också Karleby Hyresbostäder Ab har börjat planera byggandet av ett nytt fastighetsobjekt. Bolagen utför också årliga reparationer och ombyggnadsprojekt utöver enstaka stora investeringar.

Samfundsspecifika mål

Asunto Oy Lohtajan Hakapuisto

Uthyrningsgrad i %	Fastighetens skick på skalan 1-5	Räkenskapsperiodens resultat
100 %	4,0	1 145 €
Mål: 100 %	Mål: 4	Mål: 0 €

Kiinteistö Oy Kokkolan Innogate

Uthyrningsgrad i %	Fastighetens skick på skalan 1-5	Relativ skuldsättning
78 %	4,0	255 %
Mål: Minst 95 %	Mål: Över 4	Mål: Under 200 %

Kiinteistö Oy Kokkolan Pikkuruukki

Räkenskapsperiodens överskott	Fastighetens skick på skalan 1-5	
7 583 €	4,0	
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 %	4,5	7 651 575 €
Mål: 90 %	Mål: Över 4	Mål: 8 220 000 €

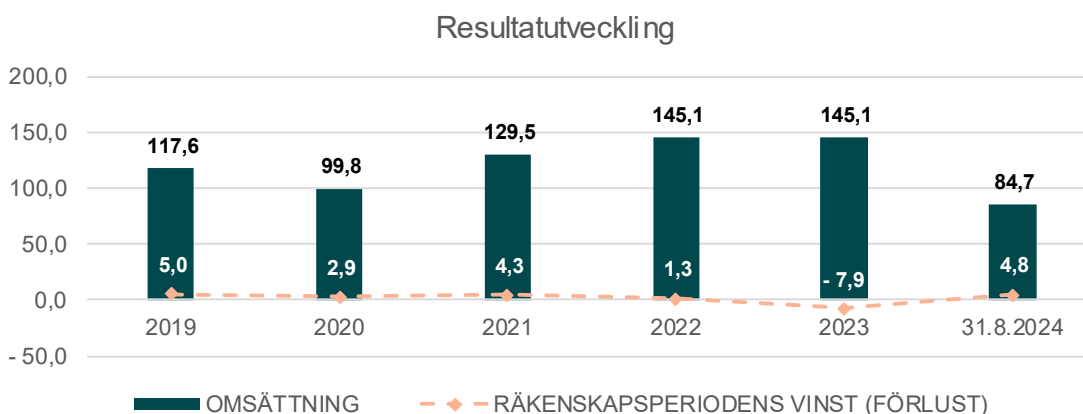
I de risker som fastighetsbolagen rapporterat om betonas särskilt de operativa riskerna, av vilka de mest betydande är den sjunkande uthymlingsgraden och ökningen av det eftersatta underhållet. Man försöker hantera dessa risker bl.a. genom att utveckla lokalerna och indela fastigheterna i portföljer.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

De skaderisker som är typiska för bostads- och fastighetsverksamheten framträder också i fastighetsbolagens riskbedömningar bl.a. i form av fastighetsskador och maskinskador. De ekonomiska riskerna återspeglar fortfarande det osäkra läget vad gäller den globala ekonomin och den fortsatt höga räntenivån. Som ekonomiska risker ses också att finansieringen inte räcker till för att genomföra projekt.

4.2 Affärsverksamhetssamfund

AFFÄRSVERKSAMHET

Utvecklingen av resultatet och balansräkningen

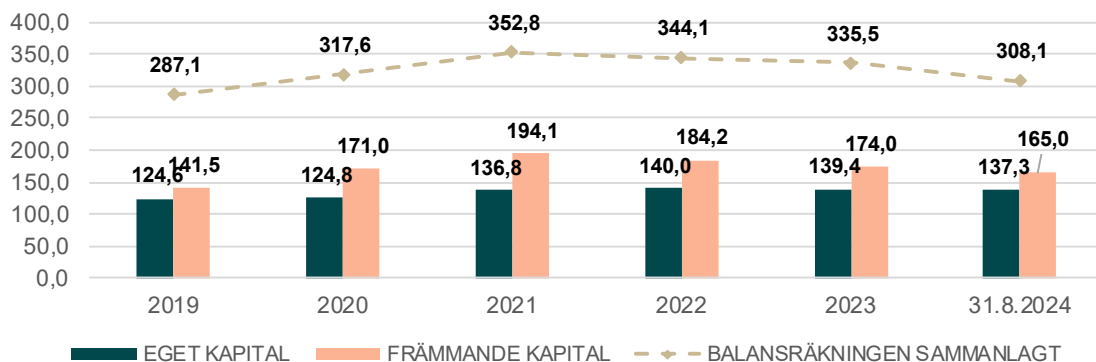


Omsättningen i de bolag som bedriver affärsverksamhet var 84,7 miljoner euro i slutet av augusti och räkenskapsperiodens resultat var 4,8 miljoner euro. Omsättningen minskade med 3,0 miljoner euro jämfört med motsvarande tidpunkt året innan och rörelseresultatet med 3,7 miljoner euro. Affärsverksamhetsbolagens resultatutveckling väntas dock vara positiv 2024, trots att resultatet som helhet torde understiga budgetmålet. Affärsverksamhetsbolagens genomsnittliga rörelsevinst var 6,6 procent i augusti och också den understiger budgetmålet.

Den försämrade omsättningen och resultatutvecklingen beror bl.a. på att fjolåret var ett exceptionellt bra år i koncernen Karleby Energi. Jämfört med motsvarande tidpunkt året innan har Karleby Energis resultat nästan halverats. De ekonomiska utmaningarna syns fortfarande i affärsverksamhetsbolagens verksamhet i årets andra delårsrapport och till exempel en betydande kostnadsökning och en fortsatt hög räntenivå inverkar negativt på bolagens resultatförmåga.

Godstrafiken vid Karleby Hamn har ökat något, men den har inte återgått till samma nivå efter att transitotrafiken till Ryssland upphörde. Hamnens omsättning har dock ökat jämfört med året innan trots att hamnen uppvisade ett negativt resultat i augusti. Utöver kostnadsökningen syns den offentliga sektorns ekonomiska utmaningar i Työplus-koncernen, och koncernens resultat beräknas bli nästan hälften mindre än i budgeten.

Balansräkningens utveckling



I augusti var affärsverksamhetsbolagens balansomslutning 308,1 miljoner euro. Mängden eget kapital i bolagen var sammanlagt 137,3 miljoner euro och främmande kapital var 165,0 miljoner euro. Mängden eget kapital minskade med 2,1 miljoner euro och främmande kapital med 9,0 miljoner euro från året innan. Bestående aktiva uppgick till sammanlagt 254,0 miljoner euro.

Affärsverksamhetsbolagens genomsnittliga relativa skuldsättning var 129,8 procent och soliditeten var 45,9 procent. Jämfört med läget i april har den relativa skuldsättningen ökat och soliditeten försämrats, men soliditeten har dock ännu hållits på en god nivå. Avkastningen på placerat kapital var i genomsnitt 1,8 procent i augusti, vilket är fortfarande en svag nivå och avsevärt lägre än målnivån.

Affärsverksamhetsbolagen har ett stort investeringstryck som kan i framtiden öka bolagens lånebehov och på så sätt öka den relativa skuldsättningen och försämra soliditeten ytterligare.

Samfundsspecifika mål

Karleby Energi Ab (koncern)

Placering bland referensbolag Fjärrvärme 7/228 Elöverförina 32/78 Mål: Bland den bästa fjärdedelen	Avkastning på investerat kapital i % 7,2 % Mål: 5 %	Utsläppskoefficient för värmeproduktionen Inte uträknad Mål: Utsläppskoefficient -10 % per år
---	--	--

Työplus Yhtiöt Oy (koncern)

Rörelsevinst i % 1,6 % Mål: 3,2 %	Utvecklingen av omsättningen utan inverkan av prissättningen 0,2 % Mål: 0,6 %	Kundnöjdhet Person: NPS 78 % Företag: NPS 100 % Mål: Person: NPS > 75 % Företag: NPS > 35 %
--	--	---

Karleby Hamn Ab

Kundnöjdhet på skalan 1-5 Inte mätt Mål: 3	Soliditet 69,0 % Mål: Över 50 %	Rörelsevinst i % -6,5 % Mål: Över 5 %
---	--	--

KIP Infra Oy

Rörelsevinst i % 30,8 % Mål: 30 %	Uthyrningsgrad 92 % Mål: 90 %	Avkastning på investerat kapital i % 3,3 % Mål: 5 %
--	--	--

KIP Service Oy

Antalet larm i förhållande till antalet besökare 0,0 Mål: 0,4	Rörelsevinst i % -0,2 % Mål: 5 %	Kundnöjdhet på skalan 1-5 4,0 Mål: 4
--	---	---

Karleby Turism Ab

Andelen extern omsättning 53 % Mål: 40 %	Besökare på webbsidorna 87 900 Mål: 125 500	Inkvarteringsdygn 101 000 Mål: 120 000
---	--	---

Kokkolan Talohoito Oy

Kundnöjdhet på skalan 1-5 Inte mätt Mål: 4	Soliditet 50,0 % Mål: 40 %	Rörelsevinst i % 4,7 % Mål: 4 %
---	---	--

Risker

Sannolikhet			1	
			2	1
	1	4	6	1
			1	2
	Konsekvens			

I affärsverksamhetsbolagens riskanalys i augusti identifierades särskilt operativa risker som hänför sig i huvudsak till verksamhetsstörningar i de operativa verksamheterna och konsekvenserna av dem. Som operativa risker har också identifierats bl.a. risker som hänför sig till äventyrande av datasäkerheten och till personalresurserna.

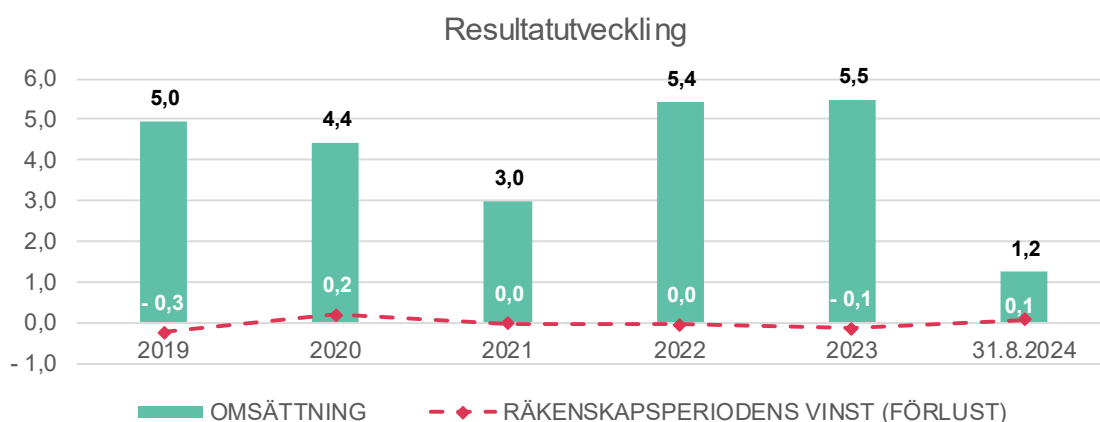
Betydande risker har också identifierats i ekonomiska och strategiska risker. Det rådande ekonomiska läget i den globala ekonomin samt konsekvenserna av de ökade kostnaderna och de höga räntorna för bolagens betalningsförmåga framhävs fortsättningsvis i de ekonomiska riskerna som affärsverksamhetsbolagen identifierat. De strategiska riskerna hänför sig till genomförandet av investeringar, det geopolitiska världsläget 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. Andra riskhanteringsmetoder som fastställts är omstrukturering av lån, noggrann uppföljning av ekonomin och eventuella anpassningsåtgärder samt säkerställande av personalens kompetens.

4.3 Tjänster och rådgivning-samfund

TJÄNSTER OCH RÅDGIVNING

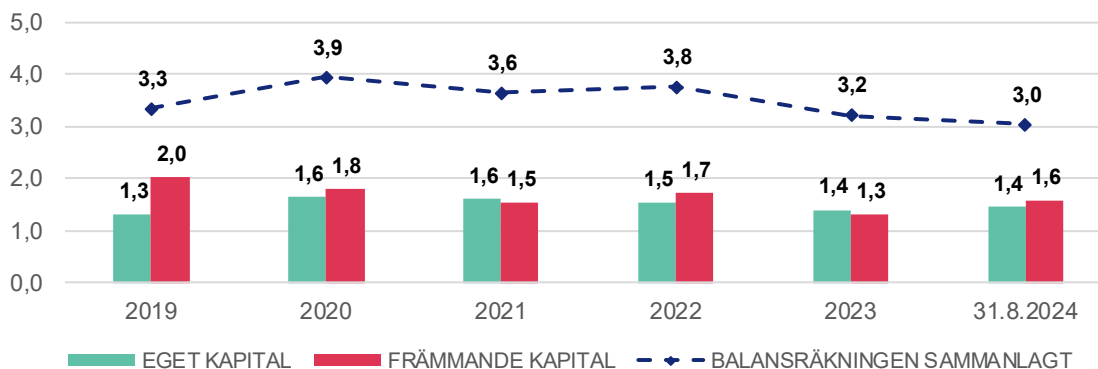
Utvecklingen av resultatet och balansräkningen



Tjänster och rådgivning-samfundens omsättningen uppgick till 1,2 miljoner euro i augusti och räkenskapsperiodens resultat var 0,1 miljoner euro. Samfunden inom tjänster och rådgivning drivs inte i syfte att generera vinst. Deras verksamhet mäts med hjälp av till exempel antalet besökare och kundnöjdheten istället för ekonomiska indikatorer.

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 utgör en utmaning för samfundens ekonomi. En del av samfunden har därför vidtagit åtgärder under det gångna året för att stabilisera ekonomin, vilket bidragit till att ekonomin har korrigerats något redan i år.

Balansräkningens utveckling



I augusti var tjänster och rådgivning-samfundens balansomslutning 3,0 miljoner euro. Mängden eget kapital var sammanlagt 1,4 miljoner euro och främmande kapital var 1,6 miljoner euro. Mängden främmande kapital har ökat något jämfört med 2023 framför allt på grund av att mängden långfristigt främmande kapital har ökat. Tjänster och rådgivning-samfundens soliditet var i genomsnitt 47,8 procent i augusti, som är 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
204 st	4,2	149 st
Mål: 250 st.	Mål: Minst 4	Mål: 150 st./år

Ungdomscentra Villa Elba Ab

Rörelsevinst i %	Antal kunder	Kundnöjdhet på skalan 1-5
-6,6 %	Unga: 6 650 Övriga: 6 214	4,5
Mål: 2 %	Mål: unga 15 600 övriga 10 000	Mål: 5

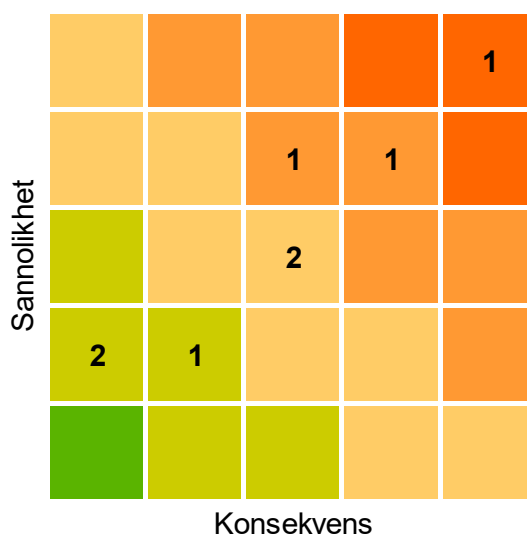
Garantiföreningen för Karleby stadsteater

Kundnöjdhet på skalan 1-5	Antalet deltagare i kulturevenemang	Hög konstnärlig nivå på teaterns verksamhet
Inte mätt	7 312	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 lokalernas och fastigheternas skick samt till personalen. Som skaderisker har identifierats bl.a. pandemier och konsekvenserna av dem.