



2005

årsredovisning



Nyckeln till ditt hem

Katrineholms Fastighets AB



KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2005

INNEHÅLL

VD har ordet.....	1
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter till resultaträkningen.....	13
Noter till balansräkningen.....	15
Förslag till vinstdisposition.....	18
Revisionsberättelse.....	19
Sammanställning affärsområde bostäder.....	20
Sammanställning affärsområde verksamhetslokaler.....	22

VD har ordet

Vi kan med glädje summera jubileumsåret 2005 och konstatera en ökad efterfrågan på lägenheter. Främst är det studenternas efterfrågan på bostäder, som står för utvecklingen på hyresmarknaden.

Ser vi framåt är vi i hög grad beroende av befolkningsutvecklingen i kommunen.

Efterfrågan på bostäder från seniorgrupperna kommer successivt att öka. Behovet av bostäder med god tillgänglighet blir därmed påtaglig. KFAB har seniorboenden på Köpmangatan, och på Kerstinbodagatan, båda med närhet till service. Kv Rosenbusken är inget seniorboende men har motsvarande kvalitet, med god tillgänglighet och centralt läge. Vår inriktning är att utveckla de fastigheter som redan har installerad hiss till seniorboenden. I framtiden kommer även nyproduktion att ske och då kommer tillgänglighetskravet att tillgodoses.

Det har väl inte undgått någon att KFAB verkat i allmännyttans tjänst i 50 år. Jubileumsåret har uppmärksammats på flera olika sätt, med aktiviteter såsom teaterföreställningar för barn till gårdsfester och andra arrangemang.

En viktig fråga för oss i KFAB är kommunikationen med våra hyresgäster. Därför genomfördes under året en kvalitetsmätning med ett genomgående gott resultat framförallt på bostadssidan. Vi kommer att fokusera på hur vi kan bli en bättre hyresvärd i den direkta kommunikationen med dig som hyresgäst.

Vi kan också notera ett bra ekonomiskt resultat som kommer att gagna dig som hyresgäst. Under många år har bolaget brottats med problem, sviter efter 90-talets höga vakanser.

Nu behöver vi successivt återskapa en stabil ekonomisk grund, för att möta framtida behov av genomgripande renoveringar och underhåll. KFAB kommer utöver planerade underhållsåtgärder också att satsa på energiområdet.

KFAB har under det gångna året ansökt och beviljats statligt bidrag till ett omfattande energisparprogram, inriktat på kommunala verksamhetslokaler. Statens syfte med bidraget är att förbättra miljön genom att sänka koldioxidutsläppen. Det sker genom att konvertera från olja till biobränsleeldade värmeanläggningar och minska elanvändningen vintertid, då en stor mängd el produceras med hjälp av kol.

En stor utmaning väntar KFABs beslutsfattare när det gäller att avgöra om Kv Kärnan skall utvecklas eller avvecklas. För närvarande pågår en omfattande utredning av områdets tekniska status. Goda förhoppningar finns om att få starta en genomgripande upprustning och satsning i Kv Kärnan.

En renovering skulle ge området ett lyft och samtidigt ge en viktig signal om framtidstro. Det är också av stor betydelse för KFABs möjlighet att erbjuda sina hyresgäster stora lägenheter. Nästa hälften av alla större lägenheter med 5 rok finns i kvarteret.

Som avslutning vill jag tacka alla medarbetare som med yrkeskunskap och engagemang utfört sitt arbete och därmed bidragit till årets goda resultat.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge berättelse över 2005 års verksamhet (bolagets 51:e verksamhetsår).

Katrineholms Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Katrineholms kommun. Bolagets uppgift är att bygga och förvalta bostäder och lokaler enligt ägarens direktiv.

Styrelse

Styrelsen som är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm, har under verksamhetsåret perioden 2005-01-01 – 2005-05-16 bestått av följande styrelseledamöter och suppleanter:

Ordinarie ledamöter

Marita Bengtsson, ordf (s)
Ingemar Björklund v ordf (kd)
Tore Karlsson (s)
Elisabet Thorson (s)
Patrik Fornedal (s)
Björn Lindeberg (m)
Stig Karlsson (c)

Suppleanter

Anette Larsson-Fredriksson (s)
Elisabeth Holmgren-Malmberg (s)
Marie Albertsson (m)

Arbetstagarrepresentanter

Mona Hedberg, SKTF
Hans Nyqvist, SKAF

Och för tiden därefter

Ordinarie ledamöter

Marita Bengtsson, ordf (s)
Ingemar Björklund v ordf (kd)
Tore Karlsson (s)
Anette Larsson-Fredriksson (s)
Patrik Fornedal (s)
Björn Lindeberg (m)
Stig Karlsson (c)

Suppleanter

Elisabeth Holmgren-Malmberg (s)
Marie Albertsson (m)
Gudrun Lindvall (mp)

Arbetstagarrepresentanter

Mona Hedberg, SKTF
Hans Nyqvist, SKAF

Verkställande direktör

Verkställande direktör i bolaget är Lars T Eriksson. Styrelsen har hållit sex protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 16 maj.

Revisorer

Utsedda revisorer och revisorersättare med uppgift att granska bolagets räkenskaper och förvaltning har varit

Ordinarie: Owe Svedberg, auktoriserad revisor, Ernst & Young
Suppleant: Björn Melander, auktoriserad revisor, Ernst & Young

Lekmannarevisor: Anders Rehn (s)

Allmänt

KFAB är sedan 1955 ett allmännyttigt bostadsföretag.

Bolagets redovisning är uppdelad i två affärsområden, bostäder och verksamhetslokaler. Syftet med uppdelningen är att tydliggöra och särskilja intäkter respektive kostnader för de olika hyresgästkategorierna.

Trots en negativ befolkningsutveckling och en kärv arbetsmarknad fortsätter antalet vakanser att minska. Dessa faktorer ökar konkurrensen och kraven på oss som hyresvärd.

Inom Katrineholms kommun pågår arbetet med att minska lokalnyttjandet. De fastigheter som kommunen inte har behov av skall avyttras. Tre fastigheter har sålts under 2005, varav en är obebyggd.

Behovet av fastighetsunderhåll ökar för varje år. Inom affärsområde verksamhetslokaler uppgår underhållskostnaderna för 2005 till 14 Mkr. Underhållsbehovet är dock betydligt högre. En möjlig väg att höja underhållsnivån för de kommunala verksamhetslokalerna 2006 är att använda det positiva resultatet 2005.

Även inom affärsområde bostäder kan vi se konsekvenserna av en historiskt sett för låg underhållsnivå. Det visar sig bl.a. i ett ökat antal vattenskador. Det behövs riktade åtgärder idag för att förebygga och därmed begränsa framtida vattenskador.

Inom affärsområde verksamhetslokaler har Katrineholms kommun erhållit en hyresåterbäring om 5 000 tkr. Återbäringen härrör från det positiva resultatet för verksamhetsåret 2004.

Bolaget har under våren genomfört en kundundersökning omfattande båda affärsområdena. Undersökningen visar ett gott betyg för oss som hyresvärd. Dock finns områden som kan förbättras. Främst gäller det önskemål om en förbättrad kommunikation.

Förvaltningsform och personal

Förvaltningen av fastigheter sker i egen regi. Underhållsarbeten, reparationer, yttre skötsel och städning sker dock i huvudsak på entreprenad.

Antalet fast anställda är 46 personer. Medelantalet anställda, fördelade på män och kvinnor, redovisas i not 11 till resultaträkningen.

Löner och arvoden

Utbetalda löner och arvoden under året finns redovisade i not 11 till resultaträkningen.

Medlemskap i organisationer m m

Bolaget är medlem i branschorganisationen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), och arbetsgivarorganisationen Fastigo. Vidare är bolaget medlem i inköpsföreningen Husbyggnadsvaror (HBV) Förening u p a.

Hyresläget fr o m 2005-01-01

Förhandlingar avseende 2005 års hyra slutfördes i december 2004. Förhandlingarna resulterade i hyreshöjningar för bostäder med varmhyra 2,61 %, för bostäder med kallhyra 1,46 %, samt för lokaler 5 %. Lokalhyresavtal med indexklausul höjdes 0,75 %.

Uthyrningssituationen

Antalet vakanser minskar för fjärde året i rad. Orsaken till den positiva utvecklingen är en ökad efterfrågan på studentboende.

Vid årets början fanns 50 outhyrda lägenheter i beståndet. Antalet outhyrda lägenheter minskade under året med totalt 9 st. till 41 st.

Omflyttningsfrekvensen har sänkts från 27 % året innan till 25 %.

Bolaget har i dagsläget 31 seniorbostäder

Landstinget Sörmland övertog den 1 januari 2005 Katrineholms kommuns tidigare

hyreskontrakt avseende primärvårdslokaler. Detta i samband med att primärvårdsförsöket i Katrineholms kommun avslutades.

Lokalyta på plan 2 i Rosenbusken, Drottninggatan, blev lediga då Folkvandvården flyttade till nya lokaler. Utveckling av lokalerna samt förhandlingar med presumtiva hyresgäster pågår.

Förändring av fastighetsbeståndet

Bolaget har köpt fastigheten Sädesärlan 15, Elwynska skolan. Bolaget har sålt fastigheterna Mården 5, Plommonet 5, samt Lidabacke 1:19, Julita. Försäljningarna har påverkar resultatet inom affärsområde verksamhetslokaler positivt med ca 1 Mkr.

Boinflytande och information

Representanter från KFAB har medverkat vid bostadsmöten som påkallats av lokala hyresgästföreningar. Bolaget har också i egen regi anordnat bostadsmöten i samband med ombyggnadsprojekt i beståndet. Avtalet med Hyresgästföreningen gällande boinflytande- och fritidsmedel har sagts upp. Avsikten är att se över arbets- och ersättningsformer.

Samverkan när det gäller boendesociala frågor har under året utvecklats och stärkts. Verksamheten sker i nära samråd med Individ- och familjeomsorgsförvaltningen och Handikappomsorgen inom Katrineholms kommun.

KFAB stödjer projekt som främjar gemenskap och trygghet i bostadsområden. Exempel på detta är Nyhemslyftet i Nävertorpsområdet. Bolaget har påbörjat en diskussion med Hyresgästföreningen i syfte att samverka kring insatser som leder till ökat boinflytande och engagemang bland hyresgästerna.

Miljöredovisning

KFAB tillämpar kommunens miljöstrategi.

I upphandlingar av entreprenader värderas företagens miljöarbete enligt samma principer som används i Katrineholms kommun. Bolaget deltar i upphandlings- och miljörådet (UMR) där kommunens alla förvaltningar är representerade.

Den under 2003 genomförda miljöutredningen visade att energiförbrukningen står för 99 % av bolagets miljöbelastning. I syfte att minska den framtida miljöbelastningen har ansökan om statligt bidrag för energieffektivisering och konvertering till förnyelsebara energikällor i lokaler för offentlig verksamhet skett. Åtgärderna skall vara slutförda den 31 december 2006.

Fastighetsförvaltning

Bolaget övertog den 1 januari förvaltningen av Sintercasthuset från KIAB. I och med detta har bolaget en samlad fastighetsförvaltning i kv. Resedan.

Bolagets kostnader för uppvärmning är i nivå med utfallet 2004, trots höjda energipriser. Främsta orsaken är att 2005 varit klart varmare än 2004.

Affärsområde bostäder

Driftkostnaderna följer totalt sett planerad nivå. Dock finns avvikelser mellan olika kontogrupper.

Exempel på avvikelser är skadekostnaderna som jämfört med föregående år ökat med 1 646 tkr och avser främst vattenskador. Genomgripande renoveringar skulle krävas för att begränsa skadekostnaderna.

Bolaget har successivt utvecklat samarbetet med entreprenörerna för att erhålla en god kvalitet på den yttre skötseln.

Affärsområde verksamhetslokaler

Driftskostnadsökningen från år 2004 är marginell. Främsta orsakerna till detta är förutom uppvärmningskostnaderna en minskad förbrukning på el och vatten.

Under året har vattenbesparande åtgärder genomförts på samtliga fastigheter i bolaget. De vattenbesparande åtgärderna i kombination med reparerade vattenläckor har kraftigt minskat vattenförbrukningen.

Synpunkter som lokalhyresgästerna lämnat i den genomförda kundenkäten visar att återrapportering av åtgärdade fel kan förbättras. Nya rutiner, för bl. a återrapportering till hyresgästerna har därför införts.

Kostnaderna avseende skadegörelse ökar från 592 tkr från föregående år till 763 tkr (29 %). Utvecklingen är oroande. Bolaget har därför tillsammans med Katrineholms kommun ansökt om tillstånd om att införa kameraövervakning av ett antal byggnader.

Underhåll och reparationer

Behovet av underhåll är stort, framför allt inom affärsområde verksamhetslokaler. En ökad satsning på underhållsåtgärder har kunnat ske i takt med bolagets positiva resultatutveckling. Det utförda underhållet är dock fortfarande under behovsnivån, vilket tydligt avspeglas i att reparationskostnaderna ökar med 1,162 tkr till 12 495 tkr.

Finansiering

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj har bolaget börjat använda finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Genom att frikoppla ränte- och kapitalbindning från de enskilda lånen ges möjlighet att förändra räntebindningstiden. Bolaget kan då snabbt möta förändringar på räntemarknaden.

Ränteswapavtalen uppgår till 25 000 tkr. Kvarvarande löptid på utestående avtal är ca 4 år.

Den totala låneskulden har under året amorterats med 18 949 tkr. Samtidigt har bolaget upptagit nya lån om 1 821 tkr. Totalt uppgår låneskulden till 806 171 tkr. Av den totala låneskulden avser 491 038 tkr reverslån hos Katrineholms kommun

För lån som inte är placerade hos Katrineholms kommun finns säkerhet i form av kommunal borgen. Kommunen har fattat beslut om att teckna borgen för bolaget inom en totalram om 500 000 tkr.

Den fortsatt låga räntenivån har varit positiv för bolaget. Räntenivåerna sjönk under året, trots marknadens förväntningar om det motsatta. Först under årets sista månader vände räntenivåerna uppåt.

Affärsområde bostäder

Inom affärsområdet har bolaget lån på 189 937 tkr (191 616 tkr) motsvarande 1 615 kr/m² (1 630 kr/m²). Av lånestocken löper 4 % med rörlig ränta.

Vid årsskiftet var räntebindningstiden för lån med rörlig ränta 68 dagar, samt 2,5 år för

övriga lån. Belåningsgraden, låneskulden i förhållande till totalt bokförda värden på fastigheter, uppgick till 82,3 % (81,2 %).

Räntebidragen uppgick under året till 166 tkr. Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 4,27 % (4,34 %).

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 616 233 tkr (631 683 tkr) motsvarande 2 932 kr m² (3 044 kr/m²). Av lånestocken löper 7 % med rörlig ränta.

Vid årsskiftet var räntebindningstiden för lån med rörlig ränta 25 dagar, samt 1,2 år för övriga lån. Belåningsgraden uppgick till 95,0 % (96,5 %).

Köpet av de kommunala fastigheterna innebar övertagande av räntebidrag. Räntebidragen uppgick under året till 1 746 tkr. Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 5,26 % (5,75 %).

Investeringar

Under året har 21 435 tkr (49 853 tkr) investerats i fastigheter och 768 tkr (1 036 tkr) i ADB-utrustning, maskiner och inventarier. Samtliga investeringar är internfinansierade.

Bland årets investeringar kan nämnas:

Kastanjen 2, Bryggaregatan 11-17, har erhållit ny fasad utformad enligt 50-talsmodell, nytt tak, samt förbättringar av ventilationen.

I fastigheterna Flugsvampen 12, Hästskovägen 2, samt vid Furuliden har uppvärmningssystemen konverterats från olja/el till fjärrvärme. Detta som ett led i bolagets miljöarbete.

Miljöförbättringar har även skett i form av nya eleffektiva ventilationsanläggningar i delar av Nyhemsskolan.

Nyhemshallen har rustats både interiört och exteriört.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 31 335 tkr (30 333 tkr) varav 30 019 tkr (28 985 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,9 % av anskaffningsvärdena

Nedskrivningar

Nedskrivning har skett av standardförbättrande åtgärder i kvarteren Hackan och Tråget med totalt 1 788 tkr. Vidare har nedskrivning skett av balanslåneposten med 1 000 tkr.

Avsättningar

Årets avsättning för bolagets pensionsskuld uppgår till 165 tkr (227 tkr). Pensionsskulden uppgick per 2005-12-31 till 5 207 tkr (5 042 tkr).

Balanslånepost

Balanslåneposten, som återfinns bland företagets tillgångar i balansräkningen och är hänförlig till det äldre regelsystemet beträffande statliga bostadslån, har planenligt skrivits av med 3 % (411 tkr). Efter av- och nedskrivning uppgår balanslåneposten till 2 255 tkr (3 666).

Taxeringsvärden

Den 31 december 2005 var bolagets fastigheter åsatta ett taxeringsvärde av totalt 460 679 tkr (457 977) varav mark 70 295 tkr (68 078). Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområde verksamhetslokaler saknar taxeringsvärde.

Försäkringar

Samtliga bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Södermanland. Även bolagets motorfordon och inventarier är försäkrade hos Länsförsäkringar Södermanland

Redovisningsprincip

Bolaget har följt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens vägledningar, rekommendationer och uttalanden samt SABOs rekommendationer. I den mån ändringar i redovisningen har skett i förhållande till tidigare år, har jämförelsetalen för 2004 ändrats i motsvarande mån. Liksom tidigare har flertalet resultat- och balansposter specificerats i notanteckningsform. Årsredovisningen har i några fall justerats för jämförbarhetens skull.

Resultat

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 6 756 tkr (6 329 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 46 710 tkr (39 953 tkr).

Soliditeten ökar och uppgår nu till 5,1 % (4,3 %).

Översikt resultat och ställning

	2005	2004	2003	2002
Rörelseomslutning (rörelse intäkt)	231 007	223 015	213 958	154 380
Resultat efter finansiella poster	6 756	6 329	865	643
Balansomslutning	912 310	931 766	933 338	934 363
Balanslikviditet (OT/KS) %	34	39	76	72
Soliditet (EK/TK) %	5,1	4,3	3,6	2,3
Antal förvaltade lägenheter	2 022	2 021	2 045	1 662
Varav servicelägenheter 301 st				
Area bostäder	119 951	119 834	121 462	105 711
Area lokaler	207 612	207 469	205 215	16 411
Hysesbortfall (inkl rabatter) tkr	4 776	5 706	7 187	8 173
Hysesbortfall/förvaltnad yta/kvm, bostäder	40	48	59	67

Resultatsammandrag per affärsområde

	Bostäder	Verksamhets- lokaler	Totalt
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	86 955	139 203	226 158
Övriga intäkter	799	4 050	4 849
Nettoomsättning	87 754	143 253	231 007
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-15 302	-14 058	-29 360
Driftskostnader	-52 570	-70 060	-122 630
Fastighetsskatt	-1 954	-802	-2 756
Av- och nedskrivningar	-12 124	-21 093	-33 217
Summa Fastighetskostnader	-81 950	-106 013	-187 963
Bruttoresultat	5 804	37 240	43 044
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	0	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	1 845	994	2 839
Rörelseresultat	7 649	38 234	45 883
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	380	418	797
Räntebidrag	166	1 746	1 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 042	-33 795	-41 837
Summa finansiella intäkter och kostnader	-7 496	-31 631	-39 127
Resultat efter finansiella poster	153	6 603	6 756
Skatt på årets resultat	0	0	0
Resultat	153	6 603	6 756

RESULTATRÄKNING

	Noter	2005	2004
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	1	226 158	218 190
Övriga intäkter	2	4 849	4 825
Nettoomsättning		231 007	223 015
RÖRELSENS INTÄKTER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	3	-29 360	-23 232
Driftskostnader	4	-122 630	-120 107
Fastighetsskatt	5	-2 756	-2 743
Av- och nedskrivningar	6	-33 217	-31 567
Summa Fastighetskostnader		-187 963	-177 649
Bruttoresultat		43 044	45 366
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	0	-462
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	2 839	2 603
Rörelseresultat		45 883	47 506
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	797	1 234
Räntebidrag		1 912	1 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-41 837	-44 341
Summa finansiella intäkter och kostnader		-39 127	-41 177
Resultat efter finansiella poster		6 756	6 329
Skatt på årets resultat		0	0
Resultat		6 756	6 329

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Noter	2005	2004
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	12	879 131	889 784
Balanslåneposter	13	2 255	3 666
Maskiner och inventarier	14	2 079	2 199
Pågående ny- och ombyggnader	15	10 066	10 839
Summa materiella anläggningstillgångar		893 531	906 488
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	282	247
Summa finansiella anläggningstillgångar		322	287
Summa anläggningstillgångar		893 853	906 775
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Oljelager		1 330	1 029
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		159	189
Kundfordringar		448	810
Fordringar hos kommunen		4 238	8 423
Övriga fordringar	18	3 122	5 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 494	1 256
Summa kortfristiga fordringar		9 460	15 959
Kassa och bank	20	7 667	8 002
Summa omsättningstillgångar		18 457	24 990
Summa tillgångar		912 310	931 765

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	2005	2004
Eget kapital			
Bundet eget kapital	21		
Aktiekapital (150 000 st)		15 000	15 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		30 330	30 330
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		9 624	3 295
Årets resultat		6 756	6 329
Summa fritt eget kapital		16 380	9 624
Summa eget kapital		46 710	39 954
Avsättningar	22		
Avsättning för pensioner		5 207	5 042
Övriga avsättningar		91	91
Summa avsättningar		5 298	5 133
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut m.fl.		806 171	823 299
Summa långfristiga skulder		806 171	823 299
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 398	27 911
Skuld till kommunen		7 395	3 690
Övriga kortfristiga skulder	24	522	555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	14 817	31 223
Summa kortfristiga skulder		54 131	63 379
Summa eget kapital och skulder		912 310	931 765
VÄRDERINGSPRINCIPER	26		
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	27	9 060	9 060
Ansvarsförbindelser	28	266	266

KASSAFLÖDESANALYS 2005 (tkr)

	2005	2004
Indirekt metod		
Resultat efter finansiella poster	6 756	6 329
Avskrivningar som belastar resultatet	31 318	30 334
Nedskrivningar som belastar resultatet	2 788	2 171
Reavinst som belastat resultatet	-1 050	0
Övriga poster som ej ingår i resultatet	205	-1 281
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	40 017	37 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) minskning (+) av förråd	-301	65
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	6 499	-4 187
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-9 248	10 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 967	44 345
Investeringsverksamhet		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-296	-78
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-768	-1 036
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-21 435	-49 853
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	1 587	0
Förändring pågående arbeten	773	5 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 139	-45 610
Finansieringsverksamheten		
Utbetalningar för amortering av långfristiga lån	-17 128	-17 534
Inbetalningar för amortering av finansiella anläggningstillgångar	-35	-37
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 163	-17 571
Årets kassaflöde	-335	18 836
Likvida medel vid årets början	8 002	26 838
Summa likvida medel vid årets slut	7 667	8 002

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2005	2004
Bostäder	95 569	92 699
Lokaler	132 956	128 921
Garage och parkeringsplatser	2 409	2 275
	230 934	223 895
Hyresbortfall		
Rabatter	-243	-1 045
Outhyrda lägenheter	-3 892	-3 718
Outhyrda lokaler	-236	-598
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-405	-344
	-4 776	-5 706
Summa hyresintäkter	226 158	218 190

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

	2005	2004
Ersättningar från hyresgäster	428	613
Elavgifter hushållsström	6	6
Ersättning för juridiska åtgärder	63	59
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	4 352	4 148
	4 849	4 825
Summa övriga intäkter	4 849	4 825
Summa nettoomsättning	231 007	223 015

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2005	2004
Planerat tidigarelagt och senarelagt underhåll	27 970	21 996
Underhållsrabatt för bostäder	507	492
Tillval	883	744
Summa underhållskostnader	29 360	23 232

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2005	2004
Uppvärmning		
Kostnader för uppvärmning	32 784	32 535
Fastighetsskötsel och reparationer		
Lönekostnader	7 489	7 887
Övriga personalkostnader	216	85
Reparationskostnader	12 495	11 333
Vatten och brandskadekostnader	3 963	3 538
Övriga skötselkostnader	12 652	11 784
Yttre skötselkostnader	7 208	7 594
Uttagsskatt	560	568
Avskr fordon och fastighetsinv.	651	638
	45 233	43 427
Förbrukning		
Vatten	6 657	7 606
El, fastigheter	15 667	15 292
El, hushåll	276	307
Renhållning	4 161	3 954
	26 761	27 159
Risikkostnader		
Försäkringspremier	2 122	2 149
Avskrivna fordringar	471	731
Avgifter för juridiska åtgärder	391	374
	2 984	3 254
Administration		
Lönekostnader	9 177	8 901
Övriga personalkostnader	475	302
Styrelsearvoden, Förvaltningskostn.	393	365
Revisionskostnad	249	256
Marknadsföring	1 045	703
Konsultkostnader	324	25
Leasing kontrorsmaskiner	47	295
Övriga kostnader	3 228	2 722
Avgår aktiverade kostnader	-1 251	-1 300
Avskr kontorsinventarier inkl datautr.	238	299
	13 924	12 569
Hyresgästernas medel		
Fritidsverksamhet	550	768
Förhandlingsersättning	209	209
Boinflytande	185	185
	944	1 162
Summa driftkostnader	122 630	120 107

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

	2005	2004
Fastighetsskatt	2 756	2 743

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2005	2004
Byggnader 2 %	23 502	23 233
Standardförbättringar 3-20 %	5 419	4 608
UER-investeringar 5 o 10 %	1 098	1 144
Låneposter 3 %	411	411
Nedskrivning standardförbättringar	1 788	1 671
Nedskrivning låneposter	1 000	500
	33 217	31 567

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2005	2004
Rivningskostnad	0	-462
	0	-462

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2005	2004
Försäkringsersättningar	52	1 037
Ersättning för sociala merkostnader	1 220	1 370
Vinst vid försäljning av fastigheter	993	0
Återvunna avskrivna fordringar	101	196
Diverse engångsintäkter	473	0
	2 839	2 603

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2005	2004
Räntor på likvida medel	602	1 016
Räntor på kundfordringar	173	205
Övriga intäkter	22	14
	797	1 234

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2005	2004
Ränta fastighetslån	41 780	44 279
Övriga kostnader	57	62
	41 837	44 341

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER

	2005	2004
Löner och andra ersättningar	11 944 052	12 004 829
Sociala kostnader	4 782 117	4 955 584
(varav pensionskostnad)	(895 961)	(1 063 083)

Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	993 193	860 209
Övriga anställda	10 950 859	11 144 620

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

Styrelsen	7	7
Varav män	71 %	71 %
VD och ledningsgrupp	5	5
Varav män	100 %	100 %
Övriga anställda	40	40
Varav män	78 %	80 %

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid

Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)	1,9	1,9
Långtidsfrånvaro (60- dagar)	5,5	5,2
Totalt	7,4	7,1

Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått

För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	187 014	205 698
För fristående rådgivning	25 000	18 000
För lekmanrevisorer	37 330	32 150
	249 344	255 848

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

BOSTÄDER	2005	2004
BYGGNADER		
Ing ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader ursprungliga	260 392	260 392
Standardförbättringar	65 637	59 368
UER-investeringar	33 882	33 882
Nyanskaffningar under året		
Standardförbättringar	6 426	6 269
Utgående ack. anskaffningsvärden	366 337	359 911
Ing ackumulerade avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	-77 979	-73 117
Standardförbättringar	-27 956	-24 587
UER-investeringar	-27 690	-26 546
Årets avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	-4 843	-4 862
Standardförbättringar	-2 985	-3 369
UER-investeringar	-1 098	-1 144
Utgående ack avskr. enligt plan	-142 551	-133 626
Ingående ack. nedskrivningar	-20 935	-19 265
Årets nedskrivning	-1 788	-1 670
Utgående ack. Nedskrivningar	-22 723	-20 935
Utgående bokfört värde byggnader	201 063	205 350
Ingående värde mark, bostäder	29 592	29 592
Bokfört värde mark	29 592	29 592
Summa bokfört värde byggnader och mark	230 655	234 942

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

VERKSAMHETSLOKALER	2005	2004
BYGGNADER		
Ing ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader ursprungliga	598 394	590 500
Standardförbättringar	60 884	25 194
UER-investeringar	150	150
Nyanskaffningar under året		
Byggnader ursprungliga	8 534	7 894
Standardförbättringar	6 475	35 690
Försäljning/rivning under året		
Byggnader ursprungliga	-436	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	674 001	659 428
Ing ackumulerade avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	-67 429	-49 057
Standardförbättringar	-2 523	-1 285
UER-investeringar	-150	-150
Årets avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	-18 659	-18 372
Standardförbättringar	-2 434	-1 238
Försäljning/rivning under året		
Byggnader ursprungliga	52	0
Utgående ack avskr. enligt plan	-91 143	-70 102
Utgående bokfört värde byggnader	582 858	589 326
Ingående värde mark, bostäder	65 515	65 436
Nyanskaffningar under året	296	79
Försäljningar under året	-193	0
Bokfört värde mark	65 618	65 515
Summa bokfört värde byggnader och mark	648 476	654 841

Bolaget övertog 2002 ett flertal fastigheter från Katrineholms kommun. Fastigheterna övertogs till bokförda värden. Bolaget följer de av Katrineholms kommun fastställda avskrivningsplanerna för respektive fastighet. Bolaget övertog således även Katrineholms kommuns ursprungliga anskaffningsvärden respektive ackumulerade avskrivningar vid beräkning av de planenliga avskrivningarna.

Taxeringsvärde	2005	2004
Byggnader	390 384	389 899
Mark	70 295	68 078
Summa taxeringsvärde	460 679	457 977

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 13 BALANSLÅNEPOSTER

	2005	2004
Balanslånepost, ingående värde	3 666	4 576
Av- och nedskrivning balanslånepost	-1 411	-910
Balanslånepost, utgående värde	2 255	3 666

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	2005	2004
Ingående ack. Anskaffningsvärden		
ADB-utrustning inkl program	4 401	4 153
Kontorsinventarier inkl konst	1 555	1 488
Bilar och transportmedel	2 768	2 455
Maskiner och fastighetsinventarier	978	765
Nyanskaffningar under året		
ADB-utrustning inkl program	230	285
Kontorsinventarier	136	85
Bilar och transportmedel	281	454
Maskiner och fastighetsinventarier	121	213
Sålda/utrangerade		
ADB-utrustning inkl program	-300	-37
Kontorsinventarier	-3	-18
Bilar och transportmedel	-1	-141
Maskiner och fastighetsinventarier	-3	
Utgående ack. Anskaffningsvärden	10 163	9 702
Ingående ackumulerade avskrivningar:		
ADB-utrustning inkl program	-4 061	-3 863
Kontorsinventarier	-1 320	-1 237
Bilar och transportmedel	-1 492	-1 153
Maskiner och fastighetsinventarier	-630	-503
Årets avskrivningar		
ADB-utrustning inkl program	-175	-234
Kontorsinventarier	-116	-97
Bilar och transportmedel	-452	-479
Maskiner och fastighetsinventarier	-144	-127
Ack. Avskrivningar, sålda/utrang.		
ADB-utrustning inkl program	300	36
Kontorsinventarier	2	14
Bilar och transportmedel	1	140
Maskiner och fastighetsinventarier	3	
Utgående ack. avskrivningar enl plan	8 084	7 503
Utgående bokfört värde MoI	2 079	2 199

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	2005	2004
Pågående standardförbättringar/ ombyggnationer	10 066	10 839

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2005	2004
Andelar i HBV	40	40

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2005	2004
Återbäring HBV	282	247

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2005	2004
Skattefordran	458	457
Övriga kortfristiga fordringar	2 664	4 824
Summa	3 122	5 281

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2005	2004
Upplupna intäktsräntor	161	166
Fakturor bokförda 2006/2005	1 333	1 185
Summa	1 494	1 351

NOT 20 KASSA OCH BANKMEDEL

	2005	2004
Kassa	4	3
Banktillgodohavanden	7 663	7 999
Summa	7 667	8 002
Checkräkningskredit		
Limit	50 000	50 000

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 21 FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Aktie kapital	Reserv-fond	Fritt eget kapital
Belopp vid föregående års utgång	15 000	15 330	3 295
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman			6 329
Årets resultat			6 756
Belopp vid årets utgång	15 000	15 330	16 380

Villkorligt aktieägartillskott ingår i fritt eget kapital med 29 484 tkr

NOT 22 AVSÄTTNINGAR

	2005	2004
Pensionsskuld	5 207	5 042

NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2005	2004
Fastighetslån från kreditinstitut < 1 år	119 547	62 949
Fastighetslån från kreditinstitut 1- 5 år	170 586	226 063
Fastighetslån från kreditinstitut > 5 år	25 000	27 800
Summa fastighetslån från kreditinstitut	315 133	316 812

Fastighetslån från Katrineholms kommun < 1 år	17 269	17 269
Fastighetslån från Katrineholms kommun 1-5 år	69 076	69 076
Fastighetslån från Katrineholms kommun > 5 år	404 693	420 142
Summa fastighetslån från kreditinstitut	806 171	823 299

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2005	2004
Personalens källskatter	319	327
Pensionsskuld individuell del	203	228
Summa	522	555

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2005	2004
Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	790	850
Semesterlöneskuld	810	879
Upplupna kostnadsräntor	3 284	19 765
Förskottsbetalda hyror	8 585	8 668
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 348	1 061
Summa	14 817	31 223

NOT 26 VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar och skulder är upptagna till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Planenliga avskrivningar är baserade på tillgångarnas anskaffningsvärden med beräknade livslängder enligt följande:

Byggnad, ursprunglig anskaffning	50 år
Ombyggnationer	5-30 år
Maskiner och inventarier inkl ADB-utrustning	5 år

Varulagret är upptaget till anskaffningsvärdet.

Fordringar har upptagits till det lägsta av nominellt värde och det belopp som beräknas inflyta.

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

	2005	2004
Fastighetsinteckningar		
Pantsatta	9 060	9 060
Eget förvar	97 598	97 598
Summa	106 658	106 658

NOT 28 ANSVARFÖRBINDELSER

Garantiförbindelser Fastigo	266	266
Summa	266	266

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	9 623 120,79 kr
Resultat före bokslutsdisposition	6 755 637,66 kr
Summa	16 378 758,45 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	16 378 758,45 kr
----------------------------	------------------

Katrineholm den 21 mars 2006

Marita Bengtsson
Ordförande

Ingemar Björklund
Vice ordförande

Tore Karlsson

Anette Larsson-Fredriksson

Patrik Fornedal

Björn Lindeberg

Stig Karlsson

Lars T Eriksson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2006

Owe Svedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Katrineholms Fastighets AB

Org. Nr 556011-0917

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Katrineholms Fastighets AB för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsmed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. I överenskommelse med Katrineholms kommuns ägardirektiv för bolaget har jag granskat att verksamheten utövas på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Det har vid min granskning inte framkommit något som tyder på att ägardirektiven ej uppfyllts. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Katrineholm 2006-03-23

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen. Granskningsrapport för år 2005

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2005. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god redovisningssed för detta slags granskning. Jag bedömer att bolagets verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Som resultat av årets granskning föreslås beträffande upphandlingsverksamheten att bolaget nedtecknar vilka handlingar som ska återfinnas i upphandlingsakterna, att bolagets rutiner för upphandling inom bolaget dokumenteras samt, att bolaget antar en upphandlingspolicy, där de grundläggande principerna för bolagets upphandlingar och inköp klargörs.

Som resultat av årets granskning avseende bolagets tillämpning av offentlighetsprincipen föreslås att fullmakter att öppna personligt adresserad post utfärdas till den som öppnar posten, att utbildning avseende vilken post som bör diarieföras genomförs samt att dokumenthanteringsplanen antas och att tillämning av planen förankras hos samtliga anställda.

Katrineholm 2006-03-06

Anders Rehn

Lekmannarevisor

AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER
SAMMANSTÄLLNING BOSTÄDER, LOKALER, GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

FASTIGHETSOMRÅDE	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder medel-bly	Bostäder årshyra	Lokal antal	Lokal yta	Garage antal	P-plats antal
Renen 7,8,9	119	7 675	64	5 419 128	9	377	24	71
Sågen 1,2	104	7 973	77	5 538 060	39	1 205	28	74
Vinkelhaken 3 ¹	33	1 800	55	943 512	4	549	2	15
Pantern 2	106	5 641	53	4 015 332	9	525	0	80
Gjutaren 1,2 3,4	16	944	59	615 612	1	0	0	0
Kontoristen 11	23	1 139	50	825 384	2	47	8	11
Pressjärnet 2,3	117	6 585	56	4 725 624	4	98	0	80
Hackan 6,7,8	131	8 835	67	6 427 200	6	1 401	40	148
Kärnan 11,12,13	109	8 417	77	5 799 408	16	1 137	30	99
Tråget7/Motorn1/Ratten	122	7 752	64	5 419 548	7	772	44	83
Flugsvampen 12	23	1 192	52	860 224	0	0	7	10
Björktickan 4	0	0	0	0	1	371	0	0
Grenen 3,4	105	6 145	59	4 355 496	7	770	17	63
Kastanjen 2	38	2 215	58	1 565 184	2	213	8	0
Videt1/Enen2/Sälgen1	40	1 792	45	1 092 444	4	242	0	0
Tallen1 ¹	87	6 186	71	3 891 384	6	665	22	34
Björken 2	13	891	69	547 188	1	75	0	8
Rosenbusken 12	82	5 785	71	4 982 952	5	420	0	87
Rosenbusken 11	25	1 575	63	1 128 360	22	2 866	65	0
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 614	0	0
Kajan1/Kondoren1	70	3 990	57	3 262 200	2	291	35	24
Humlen 13, 14	30	2 191	73	1 784 256	1	52	0	8
Triangeln 5	9	478	53	334 284	2	288	0	0
Triangeln 12	8	416	52	283 104	1	80	0	0
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 295 340	0	0	0	5
Triangeln 9 o 10	7	593	85	358 332	0	0	0	0
Valmannen 4	18	1 011	56	708 096	0	0	7	0
Vallgården 3	6	386	64	277 944	0	0	3	0
Granhammar 3:18	12	732	61	540 816	2	186	0	12
Forssjökvarn 1:37	6	360	60	252 432	1	44	0	0
Forssjökvarn 1:73 ²	6	415	69	272 820	0	0	0	0
Hinnäs 2:23 ²	8	564	71	371 232	0	0	0	8
Lidabacke1:23 ²	8	564	71	373 344	0	0	8	0
Hillersta 1:99 ²	9	659	73	347 256	0	0	10	0
Lida 8:1	4	262	66	205 200	0	0	0	0
Lida 7:1	4	232	58	163 440	0	0	0	0
Lidabacke.1:52	4	262	66	205 200	0	0	0	0
Nybble 3:1	10	699	70	491 520	0	0	0	10
Bie 3:29	6	264	44	213 048	1	18	0	0
Bie 2:85-86	10	581	58	402 576	1	51	0	7
Klubbetorp.5:1 ³	16	988	62	678 264	1	27	0	0
Klubbetorp 5:23	12	545	45	380 208	1	86	0	0
Klubbetorp (nya) ²	6	565	94	278 640	0	0	0	0
SUMMA	1590	101 105	63,59	71 631 592	159	16 470	358	937

¹ Hyresintäkt för studentrum är ej medräknat i kolumn "Bostäder årshyra"..

² kallhyra

³ varm/kallhyra

Kycelförråd ingår bland lokaler i kv Sågen

AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER
BOKFÖRDA VÄRDEN 2005-12-31 - SAMMANSTÄLLNING

Fastighet	Färdig- ställ år	Ursprungligt ansk värde		Bokförda värden			Taxerings- värde Tkr	
		Mark	Bygg	Anskaffn inkl mark	Standard- förbättr	Summa 20		
Renen 7, 8, 9	64/63/65	998 700	5 401 430	3 458 426	652 726	359 894	4 471 046	25 478
Sågen 1, 2	1968/69	1 182 700	7 265 525	5 070 377	2 924 288	692 417	8 687 082	27 807
Vinkelhaken 3	1974*	147 000	903 000	672 929	840 662	135 419	1 649 010	6 188
Pantern 2	1987*	2 486 000	10 598 503	8 918 090	694 691	423 528	10 036 309	17 927
Gjutaren 1-4	1987*	158 100	720 477	133 600	1 345	0	134 945	2 560
Kontoristen 11	1962	166 000	755 796	472 602	0	0	472 602	3 945
Pressjämet 2, 3	1961	767 400	4 029 169	2 429 879	4 994 746	145 347	7 569 972	20 951
Hackan 6, 7, 8	71/70/78	1 577 100	15 961 121	10 214 298	3 228 274	690 912	14 133 484	32 896
Kärman 11-13	1966/67	1 718 600	9 738 849	2 970 887	3 703 394	451 356	7 125 637	27 857
Tråget, Mot, Ratt	1968/69	1 310 600	8 051 110	3 517 151	1 037 536	738 200	5 292 887	26 566
Flugsvampen 12	1960	127 700	623 471	329 942	2 710 739	0	3 040 681	3 771
Björktickan	1995	381 437	2 927 870	2 782 294	0	0	2 782 294	1 465
Grenen 3-4	1963	784 900	4 120 589	2 567 043	735 560	237 352	3 539 955	23 061
Kastanjen 2	1956	206 800	1 171 621	641 050	5 680 502	0	6 321 552	7 258
Videt/Enen/Sälgen	1987*	320 500	1 727 908	1 251 749	128 494	43 654	1 423 897	6 717
Tallen 1	1965	920 000	4 829 695	3 184 462	1 731 196	345 099	5 260 757	22 180
Björken 2	1987*	256 000	692 268	239 459	477 320	0	716 779	3 316
Rosenbusken 12	1988	3 030 000	51 046 809	40 804 080	2 642 207	40 524	43 486 811	26 506
Rosenbusken 11	1960/88	2 921 000	39 998 004	30 933 067	3 709 216	0	34 642 283	0
Kajan/Kondoren	1959/58	543 400	24 549 246	19 568 178	25 854	335 212	19 929 244	15 365
Humlen 11-14	1995/96	3 192 461	22 925 198	20 482 125	2 353	0	20 484 478	11 289
Triangeln 5	1961	71 300	437 925	260 502	595 566	94 858	950 926	1 948
Triangeln 12	1987*	328 600	1 400 853	277 507	121 440	76 275	475 222	1 053
Kvadraten 1	1969/79	419 600	3 776 238	2 351 886	79 405	37 950	2 469 241	3 924
Triangeln 9, 10	1989	543 100	4 394 622	1 911 662	187 878	0	2 099 540	1 911
Häringe 1:17	1987*	25 900	0	25 900	0	0	25 900	68
Valmannen 4	1962	118 900	674 030	439 773	236 709	134 750	811 232	2 178
Vallgården 3	1991*	150 500	2 858 500	1 968 989	177 005	0	2 145 994	943
Ramsta 1:118	1987*	252 100	0	252 100	0	0	252 100	220
Granhammar 3:18	1987*	285 900	6 860 954	4 322 278	0	35 162	4 357 440	2 930
Forssjökvam 1:37	1987*	158 200	293 800	359 564	108 384	0	467 948	934
Forssjökvam 1:73	1987*	536 900	1 610 555	1 666 181	0	0	1 666 181	1 783
Hinnäs 2:23	1981	552 600	2 355 799	1 178 109	6 850	0	1 184 959	2 368
Lidabacke 1:23	1980	417 800	1 571 906	959 125	0	0	959 125	2 280
Hillersta 1:79	1987*	174 800	585 200	486 691	0	0	486 691	1 724
Lida 8:2/Lidab 1:52	1987*	469 400	1 571 416	675 439	0	0	675 439	2 032
Lida 7:1	1987*	75 700	185 477	204 679	0	0	204 679	808
Nybble 3:1	1991*	227 000	5 448 000	4 396 433	79 301	0	4 475 734	1 840
Bie 3:29	1987*	156 200	1 406 033	536 153	0	0	536 153	717
Bie 2:85-86	1987*	88 600	464 900	419 691	0	0	419 691	1 362
Klubbetorp 5:93	1987*	710 700	2 132 243	2 205 790	148 291	61 550	2 415 631	3 100
Klubbetorp 5:23	1987*	127 000	620 339	568 116	0	14 350	582 466	1 399
Klubbetorp 5:23 (nya)	1989	505 300	3 705 369	1 790 772	0	0	1 790 772	1 980
Summa div 100		29 592 498	260 391 818	187 899 028	37 661 932	5 093 809	230 654 769	350 605

AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER SAMMANSTÄLLNING BOSTÄDER, LOKALER, GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Fastighet	Bostäder antal	Bostäder Yta	Bostäder årshyra	Serv.lgh antal	Serv.lgh yta	Lokal yta	Garage antal	P-plats antal
Abborren 6	0	0	0	0	0	4 118	0	0
Backa 6:4	0	0	0	0	0	634	0	0
Bie 3:2	0	0	0	0	0	1 767	0	0
Bie 3:3	0	0	0	8	312	383	0	0
Björken 2	0	0	0	0	0	3 254	0	0
Djupet 3	0	0	0	0	0	31 671	0	0
Ekorren 4	2	212	116 352	0	0	8 142	0	0
Förssjökvarn 1:171	0	0	0	0	0	1 580	0	0
Gersnäs 3:10	0	0	0	0	0	2 066	0	0
Gersnäs 3:6	0	0	0	0	0	752	0	0
Granhammar 3:1	0	0	0	0	0	2 204	0	0
Guldregnet 3	0	0	0	40	1 426	1 579	0	0
Hillersta 1:99	0	0	0	0	0	3 430	0	0
Hinnäs 2:23	0	0	0	0	0	1 565	0	0
Igelkotten 1	90	5 565	4 249 212	35	1 155	7 514	2	0
Järven 3	0	0	0	0	0	14 786	0	0
Kastanjen 2	0	0	0	0	0	530	0	0
Klubbetorp 2:4	1	156	66 456	0	0	364	0	0
Klubbetorp 5:93	0	0	0	21	673	1 588	0	0
Kvadraten 1	0	0	0	0	0	2 093	0	0
Kärven 1	0	0	0	0	0	919	0	0
Lasstorp 4:3	0	0	0	0	0	13 173	0	0
Lida 7:1	0	0	0	0	0	340	0	0
Lida 8:2	8	329	150 396	29	945	1 347	3	0
Liljan 3	0	0	0	0	0	2 392	3	27
Linjalen 12	0	0	0	0	0	1 008	0	0
Lästen 4	0	0	0	0	0	11 806	0	0
Mjölhult 1:3	0	0	0	0	0	4 107	0	0
Måsen 1	0	0	0	0	0	964	0	0
Nejlikan 10	3	244	136 404	0	0	643	0	0
Nålen 6	0	0	0	0	0	2 066	0	0
Pantern 1	26	1 650	1 448 064	16	659	1 640	0	0
Plogan 5	0	0	0	56	2 038	2 445	0	0
Portsättaren 1	0	0	0	0	0	255	0	0
Resedan 4	0	0	0	0	0	12 331	0	0
Ringduvan 12	0	0	0	0	0	5 912	0	0
Sjöholm 2:40	0	0	0	0	0	1 203	0	0
Skalunda 7:2	0	0	0	0	0	2 774	0	0
Skogsbrynet 2	0	0	0	59	2 075	5 018	0	0
Sköldinge-Ramsta	0	0	0	14	529	1 461	0	0
Sädesårlan 15	0	0	0	0	0	1 640	0	0
Tegelbruket 3	0	0	0	0	0	488	0	0
Tjädern 8	0	0	0	0	0	525	0	0
Trädgårdsmästaren 3	0	0	0	0	0	5 514	0	0
Tängen 7	0	0	0	0	0	634	0	0
Vallen 2	1	86	25 260	0	0	5 174	0	0
Vallgården 3	0	0	0	23	792	2 174	0	0
Vispen 26	0	0	0	0	0	11 992	0	0
Vitsippan 12	0	0	0	0	0	0	41	4
Örnen 3	0	0	0	0	0	1 177	0	0
SUMMA	131	8 242	6 192 144	301	10 604	191 142	49	31

AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER
BOKFÖRDA VÄRDEN 2005-12-31 - SAMMANSTÄLLNING

FASTIGHETER 556011-0917	Färdig- ställ år	Ursprungligt ansk värde			Standard- förbättr	Summa	Taxerings- värde Tkr
		Mark	Bygg	Anskaffn inkl mark			
Abborren 6	2002	1 816 000	4 893 102	6 032 186	3 950 682	9 982 868	0
Backa 6:4	2002	212 000	1 497 875	1 457 159	0	1 457 159	0
Bie 3:2	2002	329 000	6 500 041	6 080 005	31 904	6 111 909	0
Bie 3:3	2002	120 000	6 619 623	6 276 795	36 048	6 312 843	2 214
Björken 2	2002	1 102 000	14 460 949	14 508 052	18 040	14 526 092	0
Djupet 3	2002	9 200 000	30 598 084	34 960 134	41 553 218	76 513 352	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	7 677 649	48 854	7 726 503	0
Forssjökvarn 1:171	2002	324 000	7 150 750	6 926 995	1 472 737	8 399 732	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	1 080 361	258 748	5 600	264 348	0
Granhammar 3:1	2002	357 000	1 769 707	1 857 581	154 922	2 012 503	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	25 875 104	25 054 216	71 188	25 125 404	11 035
Hillersta 1:99	2002	525 000	12 457 706	11 703 385	29 120	11 732 505	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	6 644 003	6 352 555	11 640	6 364 195	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	71 074 275	54 411 871	12 446	54 424 317	41 052
Järven 3	2002	5 600 000	16 168 733	17 454 970	432 818	17 887 788	0
Kastanjen 2	2002	3 200	29 048	26 472	5 600	32 072	0
Klubbetorp 2:4	2002	30 000	800 508	707 886	0	707 886	0
Klubbetorp 5:93	2002	428 000	9 579 932	9 099 322	23 302	9 122 624	5 859
Kvadraten 1	2002	337 000	7 275 325	6 850 292	35 072	6 885 364	0
Kärven 1	1975	44 000	1 255 867	258 576	1 774 340	2 032 916	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	39 799 838	40 445 856	78 960	40 524 815	0
Lida 7:1	2002	73 000	160 770	212 426	0	212 426	0
Lida 8:2	2002	521 000	13 737 866	12 991 614	34 580	13 026 194	7 767
Lidabacke 1:19	2002	0	0	0	0	0	0
Liljan 3	2002	1 058 000	2 052 616	2 747 375	21 600	2 768 975	99
Linjalen 12	1971	75 500	876 878	561 350	5 600	566 950	0
Lästen 4	2002	3 781 000	39 885 868	40 991 136	2 198 724	43 189 860	2 397
Mjölhult 1:3	2002	456 000	12 830 743	12 218 957	12 000	12 230 957	0
Mården 5	2002	0	0	0	25 240	25 240	0
Måsen 1	2002	213 000	4 013 705	3 514 649	5 600	3 520 249	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 678 141	2 512 127	23 968	2 536 095	0
Nälen 6	2002	612 000	7 914 360	7 638 309	0	7 638 309	40
Pantern	1992	3 035 900	47 604 857	38 747 619	13 989	38 761 608	15 312
Plogan 5	2002	1 450 000	35 191 629	32 679 977	8 054	32 688 031	15 488
Plommonet 5	2002	0	0	0	0	0	0
Portsättaren 1	2002	40 000	310 596	317 404	11 760	329 164	0
Resedan 4	2002	5 543 000	48 772 174	50 344 355	839 926	51 184 281	1 340
Ringduvan 12	2002	1 936 000	8 006 464	9 267 382	1 939 076	11 206 458	0
Sjöholm 2:40	2002	430 000	2 432 479	2 657 478	31 041	2 688 519	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	5 900 318	5 556 259	38 864	5 595 123	0
Skogsbyn 2	2002	2 614 000	27 397 451	27 743 522	1 414 312	29 157 834	0
Sköldinge-Ramsta 2:1	2002	312 000	10 615 414	10 154 463	31 853	10 186 316	5 828
Södesårlan 15	2004	374 400	1 524 660	1 888 896	24 440	1 913 336	0
Tegelbruket 3	2002	73 000	3 024 843	2 657 668	5 720	2 663 388	195
Tjädern 8	2002	227 000	47 105	99 637	0	99 637	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	5 456 151	7 057 725	1 094 740	8 152 465	0
Tången 7	2002	378 000	4 513 714	4 354 351	5 600	4 359 951	0
Vallen 2	2002	831 000	14 093 315	13 543 805	518 834	14 062 639	295
Vallgården 3	2002	456 000	16 191 362	15 420 071	33 204	15 453 275	0
Vispen 26	2002	3 633 000	15 349 333	17 265 615	4 295 170	21 560 785	0
Vitsippan 12	2002	107 000	201 178	279 199	0	279 199	1 153
Västangården	2002	630 000	3 370 000	3 730 400	6 440	3 736 840	0
Örnen 3	1974	97 900	1 798 040	519 552	15 728	535 280	0
SUMMA		65 617 600	606 492 311	586 074 026	62 402 554	648 476 579	110 074



Nyckeln till ditt hem

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Postadress: Box 7, 641 21 Katrineholm. Besöksadress: Djulögatan 29, Katrineholm.
Telefon: 0150-571 00. Telefax: 0150-535 54, Hemsida: www.kfab.se.