

årsredovisning 2006





KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2006

INNEHÅLL

VD har ordet.....	1
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter till resultaträkningen.....	14
Noter till balansräkningen.....	16
Förslag till vinstdisposition.....	20
Revisionsberättelse.....	21
Sammanställning affärsområde bostäder.....	22
Sammanställning affärsområde verksamhetslokaler.....	24

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge berättelse över 2006 års verksamhet - bolagets 52:a verksamhetsår. Företagets uppgift är att bygga och förvalta bostäder och lokaler enligt ägarens direktiv

Katrineholms Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Katrineholms kommun. Från och med 2006-12-31 är bolaget moderbolag till Katrineholms Industrihus AB (KIAB).

Styrelse

Styrelsen som är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm, har under verksamhetsåret perioden 2006-01-01 – 2006-12-31 bestått av följande styrelseledamöter och suppleanter:

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 åtta protokollförda sammanträden. Ordinarie bolagsstämma hölls den 15 maj. Extra årsstämma hölls den 18 december.

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.

Uthyrningssituationen för lägenheter har efter en inledningsvis positiv utveckling vänt och har därefter utvecklats sämre än väntat.

Ett stort antal energiprojekt genomförs i de kommunala verksamhetslokalerna. Syftet med projekten är att förbättra miljön genom att minska oljeberoendet och därmed också utsläppen av koldioxid.

Investeringarna avser de av staten prioriterade områdena för energieffektivisering och konvertering till förnyelsebara energikällor. Tidplanen för dessa investeringars färdigställande har, efter riksdagsbeslut, förlängts med 1 år till 31 december 2007.

Inom affärsområde verksamhetslokaler har två fastigheter sålts under 2006.

Behovet av fastighetsunderhåll är fortsatt stort, särskilt inom affärsområde verksamhetslokaler. 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.

Inom affärsområde verksamhetslokaler har Katrineholms kommun erhållit återbetalning av hyra som härrör från de positiva resultaten 2005 och 2006, med totalt 13 400 tkr. 6 800 tkr avser år 2006. Detta är orsaken till att årets resultat inom affärsområde verksamhetslokaler är negativt om 5 916 tkr.

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 45 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 2006-01-01

Förhandlingar avseende 2006 års hyresnivå inom affärsområde bostäder slutfördes i februari 2006. Förhandlingarna resulterade i hyreshöjningar för bostäder med varmhyra 1,58 %, för bostäder med kallhyra 0,4 %, samt för lokaler 1,58 %. Lokalhyresavtal med indexklausul höjdes 0,5 %.

Uthyrningssituationen

Uthyrningssituationen var under första halvåret gynnsam. Antalet tomma lägenheter minskade från 46 st till 39 st. Under hösten försämrades dock uthyrningsläget. Främsta orsaken var att antalet utbildningsplatser i kommunen sjönk. Den höjda vakansen är främst att härleda till kvarteren Kärnan och Tråget. Viss vakans kan utnyttjas i samband med den planerade ombyggnationen av kv Kärnan. Antalet tomma lägenheter vid årets slut var 58 st. Vår målsättning om 2 % vakans har inte uppnåtts.

Omflyttningsfrekvensen är oförändrad 25 %.

Bolaget har i dagsläget 33 st seniorbostäder.

Projektering för anpassning av lokalerna på plan 2 i Rosenbusken, fd Folktandvårdens lokaler, har genomförts.

Ombyggnation sker under första halvåret 2007 varefter nya hyresgäster flyttar in.

Under sommaren flyttade Åsa Folkhögskola och studieförbundet ABF in i nyrenoverade lokaler i Västangården.

Folkhögskolans gamla lokaler i Linnéan 1, Djulögatan 51 renoverades under sommaren och är nu ett pensionärernas hus.

Förändring av fastighetsbeståndet

Fastigheterna Tegelbruket 3, Valla samt Klubbetorp 5:110, Björkvik har sålts.

Försäljningarna påverkar resultatet inom affärsområde verksamhetslokaler positivt med 282 tkr.

Boinflytande och information

Överenskommelse har träffats med Hyresgästföreningen om förändrade hyresnivåer efter ombyggnationer i kv Gjutaren och kv Kärnan.

Bolaget har anordnat bostadsmöten i samband med ombyggnadsprojekt i kv Gjutaren, Kärnan och Tallen. Representanter från KFAB har även medverkat vid bostadsmöten som påkallats av den lokala hyresgästföreningen.

Avtalet med Hyresgästföreningen gällande boinflytande- och fritidsmedel har gått ut. Förhandlingar om ett nytt avtal pågår. Avsikten är att se över arbets- och ersättningsformer.

Samverkan i boendesociala frågor har skett med Individ- och familjeomsorgsförvaltningen samt med Handikappomsorgen inom Katrineholms kommun.

KFAB stödjer projekt som främjar gemenskap och trygghet i bostadsområden. Exempel på detta är Nyhemslyftet i Nävertorpsområdet. Bolaget har låtit uppföra en spontanidrottsplats på Nyhemsskolans område. Idrottsplatsen nyttjas av skolans verksamhet och boende i närområdet.

Kostnaderna för skadegörelse på offentliga lokaler fortsätter att stiga. Kostnaderna steg med ca 50 % mellan 2005 och 2006. Från 763 tkr till 1 164 tkr. Utvecklingen är oroande. Bolaget har med anledning av detta tvingats sätta upp övervakningskameror vid Nyhemsskolan för att stävja skadegörelsen. Utfallet av kameraövervakningen är positiv då skadegörelsen därefter minskat med 95 % vid Nyhemsskolan.

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.

I syfte att minska den framtida miljöbelastningen genomförs under 2006 och 2007 ett flertal energieffektiviseringsprojekt, främst inom affärsområde verksamhetsloker. Statliga bidrag har beviljats för energi-effektivisering och konvertering till förnyelsebara energikällor i lokaler för offentlig verksamhet. Färdigställda projekt under 2006 har medfört att koldioxidutsläppen i bolaget minskat med ca 10 %. När alla energiprojekt är färdigställda 2008, beräknar bolaget att ha minskat utsläppen med ca 70 %.

Fastighetsförvaltning

Bolagets kostnader för fastighetsel och uppvärmning har ökat i jämförelse med utfallet 2005. Kostnadsökningen beror på markant högre priser de tre första kvartalen vad gäller el och olja. Som exempel kan nämnas genomsnittspriset på el som ökat från 30,5 öre/KWh 2005 till 38,4 öre/KWh 2006. De sjunkande priserna på marknaden som kom under fjärde kvartalet får genomslag först under 2007.

Ny entreprenadupphandling avseende yttre skötsel har genomförts. Upphandlingen resulterade i att två nya entreprenörer tillträdde den första oktober.

Premien för fastighetsförsäkringar har justerats som följd av försäkringsbolagets bedömning av skaderisken i bolaget. För affärsområde bostäder har detta medfört sänkta kostnader medan det för affärsområde verksamhetsloker inneburit högre kostnader.

Affärsområde bostäder

Entreprenadupphandling avseende trappstädning har genomförts. Den nya entreprenören tillträdde den första februari.

Upphandlingarna av yttre skötsel och trappstädning medförde kostnadssänkningar vilket fick genomslag i hyresförhandlingarna för 2007.

Affärsområde verksamhetslokaler

Driftskostnaderna ökar från 2005. Främsta orsakerna till ökningen är, utöver uppvärmnings- och försäkringskostnaderna, att reparations- och vattenskadekostnaderna stigit.

Reparationskostnaderna ökar med 2 283 tkr till 14 778 tkr bl. a på grund av tidigare eftersatt underhåll. Bland de större åtgärderna kan nämnas dränering av innergårdar vid Vallgården, lokalisering och åtgärd av bakterietillväxt i vattensystem vid Flodafors skola, samt omdragning av dagvattenavlopp vid Valla skola.

Som vi tidigare noterat är behovet av underhåll stort. I bolaget är underhållsbehovet beräknat till drygt 20 Mkr årligen. I en uppgörelsen med ägaren, Katrineholms kommun, inför 2006, framkom att endast 10,5 Mkr kunde avsättas till planerat underhåll. En ökad satsning på underhållsåtgärder har ändå kunnat ske i och med bolagets positiva resultatutveckling. Det utförda underhållet är dock fortfarande under behovsnivå.

En större vattenskada på Norrgårdens förskola samt en brandskada på Nävertorpsskolan har bidragit till höga skadekostnader under året.

Finansiering

Under 2006 har räntenivåerna varit stigande. Riksbanken har under året höjt reporäntan från 1,5 % till 3 %. Bolagets skuldportfölj hanteras i enlighet med de riktlinjer som är fastställda i finanspolicyn. Som alternativ till traditionell räntebindning används finansiella derivatinstrument i form av ränte-swapar. Derivatinstrument används för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen. Vid årets slut uppgick swapvolymen till 95 000 tkr bestående av 5 avtal där rörlig ränta bytts till bunden. Den externa marknadsvärdesberäkningen visar ett positivt marknadsvärde utöver nominell skuld om 1 218 tkr.

Den totala låneskulden har under året amorterats med 17 872 tkr.

Samtidigt har bolaget upptagit nya lån om 10 000 tkr inom affärsområde verksamhetslokaler. Totalt uppgår låneskulden till 798 298 tkr. Av den totala låneskulden avser 483 768 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.

Affärsområde bostäder

Inom affärsområdet har bolaget lån på 189 230 tkr (189 937 tkr) motsvarande 1 609 kr/m² (1 615 kr/m²). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 4,23 år.

Belåningsgraden, låneskulden i förhållande till totalt bokförda värden på fastigheter, uppgick till 82,0 % (82,3 %).

Räntebidragen uppgick under året till 136 tkr. Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 3,75 % (4,27 %).

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 609 068 tkr (616 233 tkr) motsvarande 2 911 kr m² (2 932 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 1,83 år. Belåningsgraden uppgick till 95,6 % (95,0 %).

Räntebidragen uppgick under året till 1 586 tkr. Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 5,51 % (5,26 %).

Investeringar

Under året har 22 441 tkr (21 435 tkr) investerats i fastigheter och 705 tkr (768 tkr) i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.

Utöver en nybelåning om 10 Mkr är samtliga investeringar internfinansierade.

Bland årets investeringar kan nämnas:

Affärsområde bostäder

Tallen, Skolgatan 3-5, Bondegatan 2-4. Fastigheten har genomgått renovering. En ny fristående tvättstuga på gården ersätter tvättstugorna i källarplan. Ett nytt sop- och återvinningshus har uppförts i anslutning till parkeringsplatsen. Balkongerna har renoverats och förstorats, ventilationssystemet förbättrats. Gårdsmiljön har rustats upp i samråd med hyresgästerna.

Affärsområde verksamhetslokaler

Västangården har anpassats med utbildningslokaler för Åsa Folkhögskola och kurslokaler för ABF. Energieffektiviseringsåtgärder pågår.

Nytt golv har lagts i Duveholmshallen.

Inom energiinvesteringsprojektet har uppvärmningssystemen konverterats från olja/el till fjärrvärme i 7 förskolor. Detta som ett led i bolagets miljöarbete.

Följande förskolor har konverterats:

Stavstugan
Solkullen
Tjädern
Saltkråkan
Gersnäs
Backa
Näverstugan

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 32 144 tkr (31 335 tkr) varav 30 762 tkr (30 019 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,9 % av anskaffningsvärdena

Nedskrivningar

Nedskrivning har skett av standardförbättrande åtgärder i kvarteren Hackan, Sågen och Tallen med totalt 2 266 tkr. Vidare har nedskrivning skett av balanslåneposten med 1 000 tkr.

Avsättningar

Bolagets pensionskuld uppgick per 2006-12-31 till 5 172 tkr (5 207 tkr). Årets återförda avsättning om 35 tkr är en direkt följd av den nya kollektivavtalade tjänstepensionen KAP-KL som började gälla under 2006. Avtalet innebär också att pensionsskulden kommer att öka i en snabbare takt kommande år. Orsaken är att beloppsgränsen för intjänandet av den förmånsbestämda ålderspensionen sänks.

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 % 410 tkr (411 tkr). Efter av- och nedskrivning om 1 410 tkr uppgår balanslåneposten till 845 tkr (2 255).

Taxeringsvärden

Den 31 december 2006 var bolagets fastigheter åsatta ett taxeringsvärde av totalt 465 046 tkr (460 679) varav mark 72 600 tkr (70 295). 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 2005 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 minus 5 649 tkr (6 756 tkr).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 66 060 tkr (46 710 tkr). En nyemission om 25 000 tkr har genomförts.

Soliditeten ökar och uppgår nu till 6,9 % (5,1 %).

Koncernen

Katrineholms fastighets AB blev i och med förvärvet av samtliga aktier i KIAB moderbolag. Förvärvet genomfördes den 31 december 2006.

Koncernredovisningen har upprättas enligt förvärvsmetoden. Endast resultat som uppkommit efter förvärvstidpunkten ingår i koncernens resultaträkning. Detta innebär att dotterbolagets intäkter och kostnader för 2006 inte återfinns i koncernens resultaträkning eller dess noter.

Översikt resultat och ställning

Moderbolaget	2006	2005	2004	2003
Rörelseomslutning (rörelse intäkt)	227 347	231 007	223 015	213 958
Resultat efter finansiella poster	-5 649	6 756	6 329	865
Balansomslutning	958 115	912 310	931 766	933 338
Balanslikviditet (OT/KS) %	35	21	32	21
Soliditet (EK/TK) %	6,9	5,1	4,3	3,6
Antal förvaltade lägenheter	2 021	2 022	2 021	2 045
Varav servicelägenheter 301 st				
Area bostäder	119 951	119 951	119 834	121 462
Area lokaler	207 275	207 612	207 469	205 215
Hysesbortfall (inkl rabatter) tkr	-5 894	-4 776	-5 706	-7 187
Hysesbortfall/förvaltad yta/kvm, bostäder	49	40	48	59

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Bostäder	Verksamhets- lokaler	Moderbolaget
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	87 786	135 447	223 233
Övriga intäkter	731	3 383	4 114
Nettoomsättning	88 517	138 830	227 347
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-15 771	-12 220	-27 991
Driftskostnader	-52 920	-79 467	-132 387
Fastighetsskatt	-1 981	-800	-2 781
Av- och nedskrivningar	-13 031	-21 440	-34 471
Summa Fastighetskostnader	-83 703	-113 927	-197 630
Bruttoresultat	4 814	24 903	29 717
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-11	-11	-22
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2 283	682	2 965
Rörelseresultat	7 086	25 574	32 660
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	307	517	824
Räntebidrag	136	1 586	1 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 262	-33 593	-40 855
Summa finansiella intäkter och kostnader	-6 819	-31 490	-38 309
Resultat efter finansiella poster	267	-5 916	-5 649
Skatt på årets resultat	0	0	0
Resultat	267	-5 916	-5 649

RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hysesintäkter	1	223 233	223 233	226 158
Övriga intäkter	2	4 114	4 114	4 849
Nettoomsättning		227 347	227 347	231 007
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-27 991	-27 991	-29 360
Driftskostnader	4	-132 387	-132 387	-122 630
Fastighetsskatt	5	-2 781	-2 781	-2 756
Av- och nedskrivningar	6	-34 471	-34 471	-33 217
Summa Fastighetskostnader		-197 630	-197 630	-187 963
Bruttoresultat		29 717	29 717	43 044
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-22	-22	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	2 965	2 965	2 839
Rörelseresultat		32 660	32 660	45 883
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	824	824	797
Räntebidrag		1 722	1 722	1 912
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-40 855	-40 855	-41 837
Summa finansiella intäkter och kostnader		-38 309	-38 309	-39 127
Resultat efter finansiella poster		-5 649	-5 649	6 756
Skatt på årets resultat		0	0	0
Resultat		-5 649	-5 649	6 756

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader, mark och markanläggningar	12	995 788	867 788	879 131
Balanslånepost	13	845	845	2 255
Maskiner och inventarier	14	1 951	1 838	2 079
Pågående ny- och ombyggnader	15	47 766	46 000	10 066
Summa materiella anläggningstillgångar		1 046 350	916 471	893 531
Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier i dotterbolag	22	0	5 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	3 621	594	282
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 661	5 634	322
Summa anläggningstillgångar		1 050 011	922 105	893 853
Omsättningstillgångar				
Varulager				
Oljelager		1 142	1 142	1 330
Kortfristiga fordringar				
Hysesfordringar		203	203	159
Kundfordringar		10 061	5 736	448
Fordringar hos kommunen		1 503	1 503	4 238
Övriga fordringar	18	10 487	8 396	3 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 241	1 445	1 494
Summa kortfristiga fordringar		24 495	17 283	9 460
Kassa och bank	20	18 124	17 585	7 667
Summa omsättningstillgångar		43 761	36 010	18 457
Summa tillgångar		1 093 772	958 115	912 310

BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Eget kapital				
Bundet eget kapital	21			
Aktiekapital (150 000 st)		15 000	15 000	15 000
Ännu ej registrerat aktiekapital (250 000 st)		25 000	25 000	0
Reservfond inkl konsolideringsfond		18 729	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		58 729	55 330	30 330
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		41 690	16 380	9 624
Årets resultat		-5 649	-5 649	6 756
Summa fritt eget kapital		36 041	10 730	16 380
Summa eget kapital		94 770	66 060	46 710
Avsättningar	23			
Avsättning för pensioner		5 172	5 172	5 207
Övriga avsättningar		4 248	0	91
Avsättning för latent skatt		933	0	0
Summa avsättningar		10 353	5 172	5 298
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut m.fl.	24	861 609	780 026	788 300
Övriga långfristiga skulder		170	170	0
Summa långfristiga skulder		861 779	780 195	788 300
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut m.fl.		18 889	18 272	17 871
Leverantörsskulder		50 376	40 967	31 398
Skuld till kommunen		32 538	32 522	7 395
Övriga kortfristiga skulder	25	802	547	522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	24 266	14 380	14 817
Summa kortfristiga skulder		126 871	106 688	72 002
Summa eget kapital och skulder		1 093 772	958 115	912 310
VÄRDERINGSPRINCIPER	27			
POSTER INOM LINJEN				
Ställda säkerheter	28	21 570	9 060	9 060
Ansvarsförbindelser	29	235	235	266

KASSAFLÖDESANALYS 2006 (tkr)

Indirekt metod	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Resultat efter finansiella poster	-1 570	-5 649	6 756
Avskrivningar som belastar resultatet	39 899	32 106	31 318
Nedskrivningar som belastar resultatet	3 266	3 266	2 788
Reavinst som belastat resultatet	-282	-282	-1 050
Utdelning	-3 000		
Övriga poster som ej ingår i resultatet	-1 859	-120	205
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	36 454	28 981	40 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-) minskning (+) av förråd	188	188	-301
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-8 775	-7 822	6 499
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	36 952	34 284	-9 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 819	55 631	36 967
Investeringsverksamhet			
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	0	0	-296
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-713	-706	-768
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-24 941	-22 441	-21 435
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	1 070	1 070	1 587
Förändring pågående arbeten	-37 734	-35 934	773
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 318	-58 011	-20 139
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	25 000	25 000	0
Förvärv av KIAB	-5 000	-5 000	0
Inbetalningar av nyupptagna lån	10 000	10 000	0
Inbetalningar av långfristiga fordringar	1 052	0	0
Utbetalningar för amortering av långfristiga skulder mm	-18 491	-17 702	-17 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 561	12 298	-17 163
Årets kassaflöde	-15 040	-9 918	-335
	1 237	7 667	8 002
Likvida medel vid årets början			
Summa likvida medel vid årets slut	16 277	17 585	7 667

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	2006	2005
Bostäder	97 205	95 569
Lokaler	129 472	132 956
Garage och parkeringsplatser	2 450	2 409
	229 127	230 934
Hysesbortfall		
Rabatter	-159	-243
Outhyrda lägenheter	-3 716	-3 892
Outhyrda lokaler	-1 629	-236
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-390	-405
	-5 894	-4 776
Summa hyresintäkter	223 233	226 158

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

	2006	2005
Ersättningar från hyresgäster	389	428
Elavgifter hushållsström	20	6
Ersättning för juridiska åtgärder	57	63
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	3 648	4 352
	4 114	4 849
Summa övriga intäkter	4 114	4 849
Summa nettoomsättning	227 347	231 007

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2006	2005
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	26 460	27 970
Underhållsrabatt för bostäder	552	507
Tillval	979	883
Summa underhållskostnader	27 991	29 360

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	2006	2005
Uppvärmning		
Kostnader för uppvärmning	35 630	32 784
Fastighetsskötsel och reparationer		
Lönekostnader	7 445	7 489
Övriga personalkostnader	390	216
Reparationskostnader	14 778	12 495
Vatten och brandskadekostnader	3 620	3 963
Övriga skötselkostnader	12 740	12 652
Yttre skötselkostnader	8 523	7 208
Uttagsskatt	548	560
Avskr fordon och fastighetsinv.	733	651
	48 777	45 233
Förbrukning		
Vatten	7 049	6 657
El, fastigheter	17 784	15 667
El, hushåll	326	276
Renhållning	4 575	4 161
	29 734	26 761
Risikkostnader		
Försäkringspremier	2 312	2 122
Avskrivna fordringar	387	471
Avgifter för juridiska åtgärder	353	391
	3 052	2 984
Administration		
Lönekostnader	9 788	9 177
Övriga personalkostnader	620	475
Styrelsearvoden, Förvaltningskostn.	443	393
Revisionskostnad	222	249
Marknadsföring	804	1 045
Konsultkostnader	110	324
Leasing kontrorsmaskiner	76	47
Övriga kostnader	3 276	3 228
Avgår aktiverade kostnader	-1 300	-1 251
Avskr kontorsinventarier inkl datautr.	201	238
	14 240	13 924
Hyresgästernas medel		
Fritidsverksamhet	545	550
Förhandlingsersättning	209	209
Boinflytande	200	185
	954	944
Summa driftkostnader	132 387	122 630

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

	2006	2005
Fastighetsskatt	2 781	2 756

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

	2006	2005
Byggnader 2 %	23 364	23 502
Standardförbättringar 3-20 %	6 345	5 419
UER-investeringar 5 o 10 %	1 086	1 098
Balanslånepost 3 %	410	411
Nedskrivning standardförbättringar	2 266	1 788
Nedskrivning balanslånepost	1 000	1 000
	34 471	33 217

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2006	2005
Kostnader av engångskaraktär	22	0
	22	0

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2006	2005
Försäkringsersättningar	908	52
Ersättning för sociala merkostnader	1 113	1 220
Vinst vid försäljning av fastigheter	282	993
Återvunna avskrivna fordringar	210	101
Diverse engångsintäkter	452	473
	2 965	2 839

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2006	2005
Räntor på likvida medel	634	602
Räntor på kundfordringar	167	173
Övriga intäkter	23	22
	824	797

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2006	2005
Ränta fastighetslån	40 805	41 780
Övriga kostnader	50	57
	40 855	41 837

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER

	2006	2005
Löner och andra ersättningar	12 761	11 944
Sociala kostnader	4 619	4 782
(varav pensionskostnad)	(383)	(896)

Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	979	993
Övriga anställda	11 783	10 951

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 %	78 %

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid

Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)	3,1	1,9
Långtidsfrånvaro (60- dagar)	3,6	5,5
Totalt	6,7	7,4

Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått

För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	145 766	187 014
För fristående rådgivning	40 400	25 000
För lekmannarevisorer	35 834	37 330
	222 000	249 344

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

Koncernen, Bostäder, Verksamhetslokaler (VL)

BYGGNADER

Ing ackumulerade anskaffningsvärden

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006 Bostäder	Moderbolaget 2005 Bostäder	Moderbolaget 2006 Verksamhets- lokaler	Moderbolaget 2005 Verksamhets- lokaler
Byggnader ursprungliga	1 034 566	260 392	260 392	606 492	598 394
Standardförbättringar	161 441	72 063	65 637	67 359	60 884
UER-investeringar	34 032	33 882	33 882	150	150
Nyanskaffningar under året					
Byggnader ursprungliga	2 025				8 534
Standardförbättringar	22 441	11 845	6 426	10 596	6 475
Försäljning/rivning under året					
Byggnader ursprungliga	-767			-767	-436
Standardförbättringar	-7			-7	
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 253 731	378 182	366 337	683 823	674 001

Ing ackumulerade avskrivningar

Byggnader ursprungliga	-221 332	-82 823	-77 979	-86 088	-67 429
Standardförbättringar	-54 609	-30 941	-27 956	-4 957	-2 523
UER-investeringar	-28 938	-28 788	-27 690	-150	-150
Årets avskrivningar					
Byggnader ursprungliga	-29 986	-4 861	-4 843	-18 472	-18 659
Standardförbättringar	-7 363	-3 407	-2985	-2 936	-2 434
UER-investeringar	-1 086	-1 086	-1 098		
Försäljning/rivning under året					
Byggnader ursprungliga	137			137	52
Standardförbättringar	1			1	
Utgående ack avskr. enligt plan	343 176	151 906	-142 551	-112 465	-91 143

Ingående ack avskrivningar enligt plan

Årets nedskrivning	-2 266	-2 266	-1 788	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 989	-24 989	-22 723	0	

Utgående bokfört värde byggnader

883 566	201 287	201 063	571 358	582 858
MARK, Ingående värde	111 036	29 592	29 592	65 618
Nyanskaffningar under året	475			296
Försäljningar under året	-67			-193
Utgående bokfört värde mark	111 444	29 592	29 592	65 551

MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde

Nyanskaffningar/investeringar	0	0	0	0
Försäljningar under året	0			
Ing ackumulerade avskrivningar	-1 375			
Årets avskrivningar	-87			
Utgående bokfört värde markanläggningar	778	0	0	0

Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar

995 788	230 879	230 655	636 909	648 476
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

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 planliga avskrivningarna

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

Taxeringsvärde	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Byggnader	501 926	392 446	390 384
Mark	100 430	72 600	70 295
Summa taxeringsvärde	602 356	465 046	460 679

NOT 13 BALANSLÅNEPOSTER

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moder-olaget 2005
Balanslånepost, ingående värde	2 255	2 255	3 666
Av- och nedskrivning balanslånepost	-1 410	-1 411	-1 411
Balanslånepost, utgående värde	845	844	2 255

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Ing ack. nskaffningsvärden			
ADB-utrustning inkl program	5 128	4 331	4 401
Kontorsinventarier inkl konst	2 152	1 688	1 555
Bilar och transportmedel	3 181	3 048	2 768
Maskiner och fastighetsinv.	1 096	1 096	978
Nyanskaffningar under året			
ADB-utrustning inkl program	205	205	230
Kontorsinventarier	74	67	136
Bilar och transportmedel	360	360	281
Maskiner och fastighetsinv.	74	74	121
Sålda/utrangerade			
ADB-utrustning inkl program	-130	-130	-300
Kontorsinventarier	-109	-109	-3
Bilar och transportmedel	0	0	-1
Maskiner och fastighetsinv.	-29	-29	-3
Utg. ack. Anskaffningsvärden	12 002	10 601	10 163
Ingående ack. avskrivningar:			
ADB-utrustning inkl program	-4 694	-3 936	-4 061
Kontorsinventarier	-1 801	-1 434	-1 320
Bilar och transportmedel	-2 076	-1 943	-1 492
Maskiner och fastighetsinv.	-771	-771	-630
Årets avskrivningar			
ADB-utrustning inkl program	-168	-149	-175
Kontorsinventarier	-132	-121	-116
Bilar och transportmedel	-524	-524	-452
Maskiner och fastighetsinv.	-140	-140	-144
Ack. Avskr. sålda/utrang.			
ADB-utrustning inkl program	128	128	300
Kontorsinventarier	103	103	2
Bilar och transportmedel	0	0	1
Maskiner och fastighetsinv.	24	24	3
Utg. ack. avskr. enl plan	-10 051	-8 763	8 084
Utgående bokfört värde MoI	1 951	1 838	2 079

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Pågående standardförbättringar/	47 766	46 000	10 066

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Andelar i HBV	40	40	40

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Externa lånefordringar	4 079	0	0
Återbäring HBV	594	594	282
	4 673	594	282
Kortfristig del	-1 052	0	0
Summa	3 621	594	247

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Skattefordran	434	434	458
Kortfr. del lånefordring.	1 052	0	0
Övr kf fordringar	9 001	7 962	2 664
Summa	10 487	8 396	3 122

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Upplupna intäkt räntor	138	138	161
Fakturor bokförda 2007/2006	2 103	1 307	1 333
	2 241	1 445	1 494

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 20 KASSA OCH BANKMEDEL

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Kassa	7	4	3
Banktillgodohavanden	18 117	17 581	7 663
Summa	18 124	17 585	7 667
Checkräkningskredit			
Limit	87 000	50 000	50 000

NOT 21 EGET KAPITAL

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Aktiekapital			
Vid årets början	15 000	15 000	15 000
Pågående nyemission	25 000	25 000	0
Vid årets slut	40 000	40 000	40 000
Bundet eget kapital			
Bundna fonder	18 729	15 330	15 330
Vid årets slut	18 729	15 330	15 330
Fritt eget kapital			
Ingående balans	41 690	9 624	3 295
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämman		6 756	6 329
Årets resultat	-5 649	-5 649	6 756
Vid årets slut	36 041	10 730	16 380
Summa eget kapital	94 770	66 060	46 710

Villkorligt aktieägartillskott ingår i fritt eget kapital med 29 484 tkr. Beslut om nyemission av 250 000 aktier togs på extra bolagsstämma den 18 december. Registrering av aktiekapitalökningen om 25 Mkr har registrerats hos Bolagsverket 23 januari 2007. Den vid förvärvsanalysen uppkomna negativa goodwillen har bokförts direkt över det egna kapitalet.

NOT 22 AKTIER I DOTTERBOLAG

	Ingående 2006	Förvärv 2006	Utgående 2006
Aktier i dotterbolag	0	5 000	5 000
	Antal aktier	Kapital- andel	Bokfört värde
KIAB	50 000 st	100 %	5 000
Organisationsnummer	556069-1510		
Säte	Katrineholm		

NOT 23 AVSÄTTNINGAR

	2006	2006	2005
Pensionsskuld	5 172	5 172	5 207
Avs. uppskjuten skatt	4 248	0	0
Övriga avsättningar	0	0	91
Avs latent skatt	933	0	0
Summa	10 353	5 172	5 207

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	101 575	62 375	119 547
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	254 155	211 155	170 586
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	41 000	41 000	25 000
Summa lån kreditinstitut	396 730	314 530	315 133
Fastighetslån från Katrineholms kommun <1 år	17 269	17 269	17 269
Fastighetslån från Katrineholms kommun 1-5 år	69 076	69 076	69 076
Fastighetslån från Katrineholms kommun >5 år	397 423	397 423	404 693
Summa lån Katrineholms kommun	483 768	483 768	491 038
Summa lån	880 498	798 298	806 171
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-18 889	-18 272	-17 871
Skulder till kreditinstitut m fl.	861 609	780 026	788 300

NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Personalens källskatter	390	332	319
Pensionsskuld individ. del	267	215	203
Övr. kortfristiga skulder	145	0	0
Summa	802	547	522

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	835	787	790
Semesterlöneskuld	1 128	1 019	810
Upplupna kostnadsräntor	2 591	2 328	3 284
Förskottsbetalda hyror	13 882	5 668	8 585
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 830	4 578	1 348
Summa	24 266	14 380	14 817

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 27 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 28 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Fastighetsinteckningar			
Pantsatta	21 570	9 060	9 060
Eget förvar	147 148	97 598	97 598
Summa	168 718	106 658	106 658

NOT 29 ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen 2006	Moderbolaget 2006	Moderbolaget 2005
Garantiförbindelser			
Fastigo	235	235	266

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	16 378 758,45 kr
Årets resultat	-5 648 462,04 kr
Summa	10 730 296,41 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	10 730 296,41 kr
----------------------------	------------------

Katrineholm den 20 mars 2007

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 2007

Owe Svedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Katrineholms Fastighets AB

Org. Nr 556011-0917

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Katrineholms Fastighets AB för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31. 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 revisionssed 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningens övriga delar.

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

Katrineholm 2007-03-23

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen. Granskningsrapport för år 2006

Jag har granskat bolagets verksamhet under år 2006. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god redovisningssed för detta slags granskning. Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll varit tillräcklig.

Som resultat av årets granskning föreslås att bolaget bör arbeta fram en policy för kvalitetsarbete utifrån de erfarenheter och ställningstagande som framkommer från de pilotprojekt som nu genomförs.

Katrineholm 2007-03-02

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	5 506 911	9	377	24	71
Sågen 1,2	104	7 973	77	5 619 537	39	1 205	28	74
Vinkelhaken 3 ¹	33	1 800	55	959 037	4	549	2	15
Pantern 2	106	5 641	53	4 078 602	9	525	0	80
Gjutaren 1,2 3,4	16	944	59	625 278	1	0	0	0
Kontoristen 11	23	1 139	50	835 935	2	47	8	11
Pressjärnet 2,3	117	6 585	56	4 800 966	4	98	0	80
Hackan 6,7,8	130	8 835	68	6 537 078	6	1 401	40	148
Kärnan 11,12,13	109	8 417	77	5 890 641	16	1 137	30	99
Tråget7/Motorn1/Ratten	122	7 752	64	5 505 939	7	772	44	83
Flugsvampen 12	23	1 192	52	874 149	0	0	7	10
Björktickan 4	0	0	0	0	1	371	0	0
Grenen 3,4	105	6 145	59	4 427 322	7	770	17	63
Kastanjen 2	38	2 215	58	1 591 320	2	213	8	0
Videt1/Enen2/Sälgen1	40	1 792	45	1 109 562	4	242	0	0
Tallen1 ¹	87	6 186	71	3 951 918	6	665	22	43
Björken 2	13	891	69	555 819	1	75	0	8
Rosenbusken 12	82	5 785	71	5 061 360	5	420	0	87
Rosenbusken 11	25	1 575	63	1 146 135	22	2 866	65	0
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 614	0	0
Kajan1/Kondoren1	70	3 990	57	3 313 590	2	291	35	24
Humlen 13, 14	30	2 191	73	1 807 836	1	52	0	8
Triangeln 5	9	478	53	339 549	2	288	0	0
Triangeln 12	8	416	52	287 568	1	80	0	0
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 315 788	0	0	0	5
Triangeln 9 o 10	7	593	85	363 966	0	0	0	0
Valmannen 4	18	1 011	56	719 247	0	0	7	0
Vallgården 3	6	386	64	282 336	0	0	3	0
Granhammar 3:18	12	732	61	549 339	2	186	0	12
Forssjökvarn 1:37	6	360	60	256 410	1	44	0	0
Forssjökvarn 1:73 ²	6	415	69	273 918	0	0	0	0
Hinnäs 2:23 ²	8	564	71	372 708	0	0	0	8
Lidabacke1:23 ²	8	564	71	374 820	0	0	8	0
Hillersta 1:99 ²	9	659	73	348 660	0	0	10	0
Lida 8:1	4	262	66	208 440	0	0	0	0
Lida 7:1	4	232	58	166 032	0	0	0	0
Lidabacke.1:52	4	262	66	208 440	0	0	0	0
Nybble 3:1	10	699	70	499 269	0	0	0	10
Bie 3:29	6	264	44	216 396	1	18	0	0
Bie 2:85-86	10	581	58	408 885	1	51	0	7
Klubbetorp.5:1 ³	16	988	62	685 725	1	27	0	0
Klubbetorp 5:23	12	545	45	386 220	1	86	0	0
Klubbetorp (nya) ²	6	565	94	279 774	0	0	0	0
SUMMA	1589	101 105	63,63	72 742 425	159	16 470	358	946

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

² kallhyra

³ varm/kallhyra

Cykelförråd ingår bland lokaler i kv Sågen

AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER
BOKFÖRDA VÄRDEN 2006-12-31 - SAMMANSTÄLLNING

Fastighet	Färdig- ställ år	Ursprungligt ansk värde		Bokförda värden			Summa	Taxerings- värde Tkr
		Mark	Bygg	Anskaffn inkl mark	Standard- förbättr	20		
Renen 7, 8, 9	64/63/65	998 700	5 401 430	3 350 398	552 501	128 101	4 031 000	25 478
Sågen 1, 2	1968/69	1 182 700	7 265 525	4 925 067	1 809 091	599 526	7 333 684	27 807
Vinkelhaken 3	1974*	147 000	903 000	654 869	781 964	106 834	1 543 667	6 188
Pantern 2	1987*	2 486 000	10 598 503	8 706 120	649 891	351 975	9 707 986	17 927
Gjutaren 1-4	1987*	158 100	720 477	119 190	0	0	119 190	2 560
Kontoristen 11	1962	166 000	755 796	457 487	0	0	457 487	3 945
Pressjärnet 2, 3	1961	767 400	4 029 169	2 349 295	4 735 687	128 509	7 213 491	20 951
Hackan 6, 7, 8	71/70/78	1 577 100	15 961 121	9 895 075	2 366 648	602 310	12 864 033	32 896
Kärnan 11-13	1966/67	1 718 600	9 738 849	2 855 310	3 530 609	281 938	6 667 857	27 857
Tråget, Mot, Ratt	1968/69	1 310 600	8 051 110	3 400 509	973 216	593 045	4 966 770	26 566
Flugsvampen 12	1960	127 700	623 471	317 473	2 550 220	0	2 867 693	3 771
Björktickan	1995	381 437	2 927 870	2 723 736	0	0	2 723 736	1 656
Grenen 3-4	1963	784 900	4 120 589	2 484 632	674 797	198 931	3 358 360	23 061
Kastanjen 2	1956	206 800	1 171 621	617 618	5 476 464	0	6 094 082	7 258
Videt/Enen/Sälgen	1987*	320 500	1 727 908	1 217 191	116 790	37 062	1 371 043	6 717
Tallen 1	1965	920 000	4 829 695	3 087 868	12 084 434	274 480	15 446 782	22 180
Björken 2	1987*	256 000	692 268	225 613	442 318	0	667 931	3 316
Rosenbusken 12	1988	3 030 000	51 046 809	39 783 144	2 231 364	29 590	42 044 098	26 506
Rosenbusken 11	1960/88	2 921 000	39 998 004	30 133 106	3 211 534	0	33 344 640	0
Kajan/Kondoren	1959/58	543 400	24 549 246	19 077 193	0	292 579	19 369 772	15 365
Humlén 11-14	1995/96	3 192 461	22 925 198	20 058 714	0	0	20 058 714	11 794
Triangeln 5	1961	71 300	437 925	251 744	562 035	84 318	898 097	1 948
Triangeln 12	1987*	328 600	1 400 853	273 490	116 160	67 800	457 450	1 053
Kvadraten 1	1969/79	419 600	3 776 238	2 286 362	74 720	31 300	2 392 382	3 924
Triangeln 9, 10	1989	543 100	4 394 622	1 869 770	179 934	0	2 049 704	2 331
Häringe 1:17	1987*	25 900	0	25 900	0	0	25 900	68
Valmannen 4	1962	118 900	674 030	426 293	226 418	107 800	760 511	2 178
Vallgården 3	1991*	150 500	2 858 500	1 919 819	169 309	0	2 089 128	943
Ramsta 1:118	1987*	252 100	0	252 100	0	0	252 100	220
Granhammar 3:18	1987*	285 900	6 860 954	4 185 058	0	26 373	4 211 431	2 930
Forssjökvarn 1:37	1987*	158 200	293 800	353 688	103 868	0	457 556	1 296
Forssjökvarn 1:73	1987*	536 900	1 610 555	1 633 970	0	0	1 633 970	2 321
Hinnäs 2:23	1981	552 600	2 355 799	1 150 993	0	0	1 150 993	2 456
Lidabacke 1:23	1980	417 800	1 571 906	937 687	0	0	937 687	2 400
Hillersta 1:79	1987*	174 800	585 200	474 987	0	0	474 987	1 784
Lida 8:2/Lidab 1:52	1987*	469 400	1 571 416	664 011	0	0	664 011	2 252
Lida 7:1	1987*	75 700	185 477	200 969	0	0	200 969	956
Nybble 3:1	1991*	227 000	5 448 000	4 287 473	75 525	0	4 362 998	1 840
Bie 3:29	1987*	156 200	1 406 033	522 032	0	0	522 032	717
Bie 2:85-86	1987*	88 600	464 900	410 393	0	0	410 393	1 362
Klubbetorp 5:93	1987*	710 700	2 132 243	2 163 145	138 424	53 295	2 354 864	4 289
Klubbetorp 5:23	1987*	127 000	620 339	555 710	0	12 300	568 010	1 399
Klubbetorp 5:23 (nya)	1989	505 300	3 705 369	1 752 263	0	0	1 752 263	2 622
Summa div 100		29 592 498	260 391 818	183 037 465	43 833 921	4 008 066	230 879 452	355 088

*Förvärvat

**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	4 427	0	0
Backa 6:4	0	0	0	0	0	634	0	0
Bie 3:2	0	0	0	0	0	1 723	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	118 179	0	0	7 999	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	790	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	3 212	0	0
Hinnäs 2:23	0	0	0	0	0	1 565	0	0
Igelkotten 1	85	5 400	4 242 168	40	1 320	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	67 500	0	0	359	0	0
Klubbetorp 5:93	0	0	0	21	673	1 526	0	0
Kvadraten 1	0	0	0	0	0	2 093	0	0
Kärven 1	0	0	0	0	0	945	0	0
Lasstorp 4:3	0	0	0	0	0	12 973	0	0
Lida 7:1	0	0	0	0	0	304	0	0
Lida 8:2	8	329	152 754	29	945	1 297	3	0
Liljan 3	0	0	0	0	0	2 427	3	27
Linjalen 12	0	0	0	0	0	1 096	0	0
Lästen 4	0	0	0	0	0	11 806	0	0
Mjölhult 1:3	0	0	0	0	0	4 157	0	0
Måsen 1	0	0	0	0	0	958	0	0
Nejlikan 10	3	244	138 546	0	0	643	0	0
Nålen 6	0	0	0	0	0	2 066	0	0
Pantern 1	26	1 650	1 470 915	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	12 335	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 5 och 6	0	0	0	0	0	322	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	25 656	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
Vitsipan 12	0	0	0	0	0	0	41	4
Örnen 3	0	0	0	0	0	1 220	0	0
SUMMA	126	8 077	6 215 718	306	10 769	190 805	49	31

**AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER
BOKFÖRDA VÄRDEN 2006-12-31 - 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	5 806 547	4 251 150	10 057 697	0
Backa 6:4	2002	212 000	1 497 875	1 393 958	866 274	2 260 232	0
Bie 3:2	2002	329 000	6 500 041	5 830 327	23 928	5 854 255	0
Bie 3:3	2002	120 000	6 619 623	6 122 519	27 036	6 149 555	2 214
Björken 2	2002	1 102 000	14 460 949	14 156 420	13 530	14 169 950	0
Djupet 3	2002	9 200 000	30 598 084	33 347 484	44 010 237	77 357 721	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	7 518 772	40 477	7 559 249	0
Forssjökvarn 1:171	2002	324 000	7 150 750	6 744 410	1 435 805	8 180 215	0
Gersnäs 3:10	2002	630 000	3 370 000	3 663 000	4 830	3 667 830	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	1 080 361	251 541	4 200	255 741	0
Granhammar 3:1	2002	357 000	1 769 707	1 767 872	116 192	1 884 064	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	25 875 104	24 434 587	63 560	24 498 147	11 035
Hillersta 1:99	2002	525 000	12 457 706	11 286 210	21 840	11 308 050	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	6 644 003	6 170 405	8 730	6 179 135	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	71 074 275	52 990 385	5 742	52 996 127	41 052
Järven 3	2002	5 600 000	16 168 733	16 348 503	408 998	16 757 501	0
Kastanjen 2	2002	3 200	29 048	24 547	169 150	193 697	0
Klubbetorp 2:4	2002	30 000	800 508	661 086	0	661 086	0
Klubbetorp 5:93	2002	386 000	9 147 715	8 409 188	17 476	8 426 664	5 859
Kvadraten 1	2002	337 000	7 275 325	6 596 282	26 304	6 622 586	0
Kärven 1	1975	44 000	1 255 867	251 459	1 675 156	1 926 615	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	39 799 838	39 291 229	64 635	39 355 864	0
Lida 7:1	2002	73 000	160 770	205 311	0	205 311	0
Lida 8:2	2002	521 000	13 737 866	12 569 196	25 935	12 595 131	7 767
Liljan 3	2002	1 058 000	2 052 616	2 626 295	16 200	2 642 495	99
Linjalen 12	1971	75 500	876 878	543 990	1 792 758	2 336 748	0
Lästen 4	2002	3 781 000	39 885 868	40 020 533	2 491 614	42 512 147	2 397
Mjölhult 1:3	2002	456 000	12 830 743	11 863 028	9 000	11 872 028	0
Mården 5	2002	0	0	0	18 930	18 930	0
Måsen 1	2002	213 000	4 013 705	3 337 268	473 028	3 810 296	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 678 141	2 407 835	17 976	2 425 811	0
Nälen 6	2002	612 000	7 914 360	7 342 292	0	7 342 292	40
Pantern	1992	3 035 900	47 604 857	37 795 522	6 584	37 802 106	15 312
Plogen 5	2002	1 450 000	35 191 629	31 359 427	6 041	31 365 468	15 488
Portsättaren 1	2002	40 000	310 596	307 992	8 820	316 812	0
Resedan 4	2002	5 543 000	48 772 174	48 916 077	728 108	49 644 185	1 340
Ringduvan 12	2002	1 936 000	8 006 464	9 047 454	1 829 293	10 876 747	0
Sjöholm 2:40	2002	430 000	2 432 479	2 589 144	23 281	2 612 425	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	5 900 318	5 298 339	29 148	5 327 487	0
Skogsbyn 2	2002	2 614 000	27 397 451	26 993 153	1 355 470	28 348 623	0
Sköldinge-Ramsta 2:1	2002	312 000	10 615 414	9 896 812	23 890	9 920 702	5 828
Södesärlan 15	2004	374 400	1 524 660	1 858 402	18 330	1 876 732	0
Tegelbruket 5 och 6	2002	48 000	2 689 843	2 185 666	0	2 185 666	0
Tjädern 8	2002	227 000	47 105	41 481	942 124	983 605	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	5 456 151	6 810 583	1 066 096	7 876 679	0
Tången 7	2002	378 000	4 513 714	4 175 230	468 708	4 643 938	0
Vallen 2	2002	831 000	14 093 315	13 085 215	498 296	13 583 511	374
Vallgården 3	2002	456 000	16 191 362	15 010 974	24 903	15 035 877	0
Vispen 26	2002	3 633 000	15 349 333	16 724 335	4 914 671	21 639 006	0
Vitsippan 12	2002	107 000	201 178	269 539	0	269 539	1 153
Örnen 3	1974	97 900	1 798 040	505 189	11 797	516 986	0
SUMMA		65 550 600	605 725 094	566 853 013	70 056 251	636 909 264	109 958



Katrineholms Fastighets AB
Djulögatan 29 · Box 7 · 641 21 Katrineholm
Telefon 0150-571 00 · Fax 0150-535 54
www.kfab.se