



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2017-03-20 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

KFAB:s kontor, lokal Helheten, Tegnervägen 26, 3 trp.
09.00 – 11.00

Beslutande

Fredrik Olovsson, ordf.
Erik Liljencrantz
Michael Hagberg
Cecilia Björk
Berit Örtell
Mica Vemic
Bertil Carlsson
Gudrun Lindvall
Abdullahi Hassan
Bengt Hult
Bo Johansson

Övriga deltagande

Ingmar Eriksson, VD
Kjell Peterson, stab
Per-Åke Perman, ekonomi
Björn Johansson, marknad
Rickard Åkesson, vision
Per Larsson Ernst & Young AB

Sekreterare

Ingmar Eriksson

Kjell Peterson

Utses att justera

Fredrik Olovsson

Bo Johansson





SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2017-03-20

2

§ 1 Mötets öppnande

Sammanträdet öppnas av styrelsens ordförande Fredrik Olovsson som hälsar ledamöter och personal välkomna till dagens sammanträde.

§ 2 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt **bilaga, § 2:1**.

§ 3 Upprop

Upprop genomförs av närvarande styrelseledamöter/suppleanter.

§ 4 Val av protokollsjusterare

Bo Johansson väljs att justera dagens protokoll.

§ 5 Protokoll från föregående sammanträde

Protokoll från föregående Extra styrelsesammanträde 2017-02-20 läggs till handlingarna.

§ 6 Bokslut 2016

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar förslag till bokslut för 2016 med genomgång och analys av:

- Resultaträkning, balansräkning för moderbolaget
- Koncernresultaträkning, koncernbalansräkning
- Förvaltningsberättelse

🚩 Inom **Affärsområde (AO) Bostäder** är nuläget och de långsiktiga utmaningarna bl. a:

- ❖ Genomföra och finansiera planerade nyproduktioner av lägenheter.
- ❖ Bolagets fastigheters framtida investerings-/underhållsbehov är mycket stort. Flera fastigheter inom det s. k miljonprogrammet är i behov av renovering.
- ❖ Anskaffande av likvida medel.
- ❖ Ökad soliditet – resultatnivå – avkastnings-/utdelningskrav.
- ❖ Socialt ansvar.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2017-03-20

3

-  Inom Affärsområde (AO) Verksamhetslokaler är de långsiktiga utmaningarna bl. a:
- ❖ Stora investeringar planeras och har beslutats.
 - ❖ Aktieägartillskott bör beslutas. Ökad extern upplåning ökar ränterisken. En idag låg räntenivå kan i framtiden höjas kraftigt med stora ekonomiska följdverkningar.
 - ❖ Katrineholms Kommuns ekonomi – investeringarna innebär stora kostnadsökningar av drift och kapitalkostnader i KFAB, men detta är en mindre del av de totala kostnaderna som uppstår när även kommunens verksamheters kostnader tas med i beräkningen.
 - ❖ Att förbättra NKI-värdet när det ekonomiska utrymmet minskar och därmed möjligheterna att bibehålla, utveckla och avveckla fastigheterna.
 - ❖ Bolagets fastigheters framtida underhållsbehov är mycket stort.

Bokslutshandlingarna redovisas i **bilaga § 6:1**.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** godkänna årsredovisningen för 2016, redovisad som bilaga till protokollet.
- a t t** föreslå årsstämman fastställa resultat- och balansräkning för bolaget samt resultat och balansräkning för koncernen för 2016.
- a t t** föreslå årsstämman besluta att utdelning till bolagets aktieägare för verksamhetsåret 2016 skall ske med 1:34/aktie eller totalt 536 tkr och att avstämningsdag för att få utdelning skall vara den 20 mars 2017.
- a t t** föreslå årsstämman fastställa att till årsstämmans förfogande efter utdelning till aktieägaren står kvarvarande vinstmedel om 86 637 tkr att balanseras och överföras i ny räkning.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Bengt Hult, Ingmar Eriksson och Björn Johansson.

§ 7 Budget 2017, Div: 100 Bostäder

Per-Åke Perman redovisar KFAB:s förslag till budget resp. investeringsbudget för Div. 100, affärsområde bostäder för 2017. KFAB:s hyresförhandlingar för 2017 är nu klara och resulterade i en generell hyreshöjning om 0,8 % för 2017. Utöver den generella hyreshöjningen av

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2017-03-20

4

hyresnivån om 0,8 % höjs hyrorna i fastigheterna Kv. Kärnan 11 – 13 med 1,7 – 3,0 %, Ekorren 4 med 3,8 %, Klubbetorp 5:112 med 3,8 %. Hyresförhandlingen omfattar inte avgifterna för P-platser och garage. Översyn av dessa avgifter utförs av KFAB med start 1 januari 2017 med retroaktiv verkan. Höjningen om 0,8 % motsvarar ungefär vad vi ser i ökade priser, taxor och skatter på uppvärmning och förbrukningskostnader. Vi ser en bättre uthyrningssituation och stärkta intäkter främst på lokalsidan, vilket hjälper till att få ihop budgeten trots stigande kostnader på andra poster.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna och fastställa KFAB:s förslag till budget för division 100: Bostäder för år 2017 i överensstämmelse med redovisade budgethandlingar.

a t t godkänna och fastställa KFAB:s förslag till investeringsbudget för 2017 enligt bilagda sammanställning.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson och Ingmar Eriksson.

§ 8 Uthyrningspolicy

Marknadschef Björn Johansson föredrar för styrelsen om de smärre revideringar som gjorts i KFAB:s nu gällande uthyrningspolicy som gällt från 2016-09-01. Det reviderade policydokumentet har delgetts styrelsen i samband med utskicket. Det nya uppdaterade policydokumentet gäller från dagens datum och utgör bilaga till protokollet. **Bilaga § 8:1.**

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna och fastställa KFAB:s förslag till ny uthyrningspolicy daterad 2017-03-20 och att tillämpas i företaget från och med samma datum.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Mica Vemic, Bengt Hult och Michael Hagberg.

§ 9 Strategiskt markköp

VD informerar styrelsen om KFAB:s överläggningar med Fastighets AB LE Lundberg om KFAB:s förvärv av LE Lundbergs angränsande fastighet Katrineholm Humlen 9. KFAB äger

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2017-03-20

5

sedan tidigare fastigheterna Humlen 10, 11, 12, 13 och Humlen 14 i kvarteret. KFAB har nu kommit överens med LE Lundberg om förvärv av fastigheten enligt upprättat fastighetsregleringsavtal dagtecknat 2017-03-08, **Bilaga § 9:1** och avser att fastighetsreglera Humlen 9 med KFAB:s Humlen 10. Enligt detaljplanen uppgår byggrätten för tomten till 4300 kvm och bygg rätt för 5 våningar. Förvärvet av fastigheten är ett led i KFAB:s fortsatta expansion och utveckling av centralt byggbar mark i Katrineholm för bostadsproduktion.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t köpa fastigheten Humlen 9, Kungsgatan för ett pris om 9.100.000 kr

a t t KFAB står för regleringskostnaden genom fastighetsreglering till Humlen 10.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Erik Liljencrantz, Bengt Hult och Gudrun Lindvall.

§ 10 VD-rapporter

A) Nyproduktion bostadslägenheter kv. Sandbäcken 3:1 del av, "Stortorget"

VD informerar styrelsen om att Katrineholms Kommun har meddelat att kommunen har annan intressent till att bygga på Stortorget varför Katrineholms Fastighets AB kan släppa ärendet och koncentrera sig på sina nuvarande och kommande byggprojekt.

B) Nyproduktion bostadslägenheter i kv. Hästen 7

VD informera styrelsen om aktuellt läge avseende byggnationen i kv. Hästen 7, Etapp 2:1. (lägenheterna utmed Linnévägen resp. högdelen Eriksbergsvägen /Linnévägen). Lägenheterna beräknas klara för inflyttning till januari 2018. Uthyrningsarbetet har påbörjats och hyreserbjudanden kommer att skickas ut.

Beträffande Etapp 2:2 (Lägenheterna utmed Eriksbergsvägen) har pålning genomförts och avslutats. Etapp 2:2 beräknas färdigställd och klar för inflyttning till oktober 2018.

C) Nyproduktion av ungdomslägenheter kv. Pantern 2, Kungsgatan 35

VD informerar styrelsen om KFAB:s planerade nybyggnation av 23 mindre ungdomslägenheter i kv. Pantern 2, Hus 1, adress Kungsgatan 35 mellan Panterns äldreboende och nuvarande flerfamiljshuset vid Kungsgatan 37.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2017-03-20

6

Projektet avser uppförandet av ett hyreshus enligt SABO:s koncept Kombohus Mini bestående av mindre lägenheter om 1 – 2 rum och kök (35 m² resp. 45 m²) med hög standard.

Grundarbeten för byggnadskroppen påbörjades under vecka 11, resning av byggelement påbörjas under vecka 18. Inredningsarbeten inomhus är planerat att påbörjas under vecka 24 och arbeten med balkonger under vecka 25.

Färdigt hus är inplanerat att vara klart till vecka 48 (1/12 – 2017).

KFAB:s förberedelser med uthyrningsarbetet påbörjas snarast.

Beträffande nästa hus i Kv. Pantern 2, Hus 2 har KFAB haft överläggningar med kommunens plansida om detaljplan för området. Förslaget är att bygga 5 - 6 våningar högt. KFAB har tittat på att upphandla hus så fort detaljplanen är färdig. Planeringen är att bygga små lägenheter mellan 1 till 4 rum och kök.

Om statligt bidragsstöd fortfarande finns kvar att tillgodoräknas, kalkylerar KFAB med ca 4,5 Mkr i stöd då hela huset är bidragsberättigat. VD presenterar en skiss på tilltänkta lägenhetsutformningar i huset.

D) Ny Brandstation

VD informerar styrelsen om byggplanerna för den nya brandstationen på Norr. Detaljprojektering av byggnaden pågår fram till maj månad. Besked kommer då att lämnas om riktpriiset kommer att hålla.

Under förutsättning om att prisbilden kommer att hållas är byggstart beräknat till juni 2017. Hela byggprojektet beräknas därefter klart till september 2018.

E) Organisation utifrån internkontroll

VD initierar att KFAB:s organisation måste förändras utifrån vissa brister i internkontrollen.

KFAB står inför stora utmaningar med hänsyn till de omfattande ny- till och ombyggnationerna som kommer att ske både i affärsområde bostäder resp. affärsområde verksamhetslokaler med ett stort antal ökande fakturor under nu kommande 5 års period.

Rutinbeskrivningar, interna riktlinjer, informationsmaterial och processrutiner måste i högre grad skapas och implementeras för att kvalitetssäkra de dagliga arbetsprocesserna i företagen.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2017-03-20

7

VD kommer därför att ombilda en tjänst till utvecklingsstrateg, ombilda en tjänst till upphandlare och anställa en projektcontroller.

Momsprevision

KFAB kommer utifrån Momsprevision att identifiera de väsentligaste riskerna och eventuella brister i hanteringen av moms genom

- Att upprätta en momshandbok/ lathund som stöd för medarbetarna att göra rätt.
- Utbildningsåtgärder för samtliga anställda i KFAB/KIAB och berörd personal inom SBS,
- Komplettera och uppdatera rutiner för inhämtning av underlag för rapportering av moms (momsdeklarationer)
- Prioritera att se över fördelningsnycklar som används för avdrag av ingående moms

KFAB:s auktoriserade revisor Per Larsson från revisionsbolaget Ernst & Young AB informerade styrelsen om deras företagna revision av KFAB resp. KIAB för räkenskapsåret 2016.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Bengt Hult, Bertil Karlsson, Cecilia Björk, Michael Hagberg, Mica Vemic och Erik Liljencrantz.

§ 12 Rapport från verksamheten

A) Marknad

- Björn Johansson presenterar hyresrapport per den 1 mars 2017, **bilaga § 12:1**. Antalet tomma lägenheter uppgår till 2 st.
- Vakansgraden i företaget uppgår f. n till 0,1 %. att jämföras med 0,3 % för ett år sedan.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2017-03-20

8

- Beträffande siffrorna för vakanta och uppsagda lägenheter så uppgår den till 19 st. för 1 mars, jämfört med 16 ett år tidigare.
- Hyresbortfallet för mars är ca 20 tkr lägre jämfört med budgeterat.

Björn Johansson informerar styrelsen om den svarta bostadsmarknaden som förekommer ute i landet och även i Katrineholm.

Boverket definierar svart bostadsmarknad som otillåten andrahandsuthyrning, handel med hyreskontrakt och bedrägeri.

Den svarta handeln består av olika företeelser:

- ❖ Innehavare hyr ut till andra utan att själv bo där och utan tillstånd från hyresvärden. Kan vara skäl för uppsägning.
- ❖ När folkbokföringsregistret inte stämmer överens med verkliga förhållanden.
- ❖ Olika former av bidragsfusk och bidragsbedrägerier som grundar sig på oriktiga uppgifter om människors boenden.
- ❖ Handel med lägenhetskontrakt och bokföringsadresser som är en del av kriminell verksamhet.

Den svarta bostadsmarknaden, problem för bostadsföretaget

- ❖ Fungerande bostadsområden bygger på fungerande normsystem.
- ❖ Fungerande kösystem.
- ❖ Hot och våld.
- ❖ Störningar
- ❖ Svårare att hantera störningar och förfallna hyror.
- ❖ Ökat slitage och underhåll
- ❖ Fel anmäls ej.
- ❖ Säkerhetsrisk vid ex brand.

Den svarta bostadsmarknaden, åtgärder

- ❖ Reagera på signaler om avvikelser.
- ❖ Agera vid kontraktsskrivning.
- ❖ Kartlägg omfattningen.
- ❖ Systematisera hantering av olovlig andrahandsuthyrning.
- ❖ Bygg upp kontakter med myndigheter.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2017-03-20

9

Den svarta bostadsmarknaden, metoder

- ❖ Normavvikelser
- ❖ Betalning i tid?
- ❖ Störningar?
- ❖ Flyttar rätt person in?
- ❖ Tips från grannar.
- ❖ Välkomstbesök
- ❖ Kontroll muntalsskrivning.

Den svarta bostadsmarknaden, framgångsfaktorer

- ❖ Fokus på saknat behov hos förstahandshyresgästen.
- ❖ Struktur och systematik.
- ❖ Engagera all personal.
- ❖ Nätverk bekämpas med nätverk.

Den svarta bostadsmarknaden och samhället, konsekvenser

- ❖ Valfärden kan bara fungera om människor känner tillit till systemet.
- ❖ Bidar till en korruption av bostadsmarknaden.
- ❖ För med sig risker på samhällsnivå.
- ❖ Folkbokföringen stämmer inte.

Den svarta bostadsmarknaden och samhället, läget hos KFAB

- ❖ 2016, 10 ärenden 3 uppsägningar.
- ❖ 2017, 3 ärenden
- ❖ Resultat i en angelägenhet för Katrineholms Kommunfullmäktige.
- ❖ Skapat medvetenhet, informerats.
- ❖ Kontroller folkbokföring/familjebevis.
- ❖ (Hembesök efter inflyttning)

Beslut

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2017-03-20

10

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson och Gudrun Lindvall.

§ 12 Övrigt

Ledamoten Bertil Karlsson framför en hälsning från Bygg och Miljönämnden att de gärna ser att KFAB försöker att snabba på att få fram nödvändiga underlag och synpunkter som del i framtagandet av nya detaljplaner för det nya äldreboendet och nya skolorna.

VD informerar styrelsen om KFAB:s planerade 100 års jubileum med visning av de nyrenoverade bostadslägenheterna i Nybygget (100 år) i Djulö allé med korvgrillning och event lördagen den 13 maj kl. 11.00 – 14.00, resp. event i kvarteret Pantern Kungsgatan /Läroverksgatan (Gamla Hemgården 100 år), med visning och korvgrillning lördagen den 19 augusti kl. 11.00 -14.00.

Bolagsstämmorna för KFAB KIAB äger rum tisdagen den 25 april med början kl. 18.00 i Pelarsalen Safirenhuset.

Mötet avslutas

Justerandes sign



Bilg 2:1

Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Måndagen den 20 mars kl. 09.00

1 Formalia

- .1 Mötet öppnas
- .2 Fastställande av dagordning
- .3 Upprop
- .4 Val av protokolljusterare
- .5 Protokoll från föregående sammanträde

2-3 Ärenden enligt årsprogram/beslutsärenden

- .1 Bokslut 2016
- .2 Budget 2017, Div: 100 bostäder
- .3 Reviderad uthyrningspolicy
- .4 Strategiskt markköp

4 Informationsärenden

1 VD-rapporter

- .1 Nyproduktion bostadslägenheter kv. Sandbäcken 3:1 del av "Stortorget"
- .2 Nyproduktion bostadslägenheter kv. Hästen 7
- .3 Nyproduktion av "ungdomslägenheter" i kv. Pantern 2
- .4 Ny brandstation på norr
- .5 Organisation utifrån internkontroll

2 Informationsärenden/Rapporter från verksamheten

- .1 Marknad

5 Övriga frågor

RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2015	Budget 2016	Budget 2017
RÖRELSENS INTÄKTER	Not			
Hyresintäkter	1	104 632	108 441	112 445
Övriga intäkter	2	<u>906</u>	<u>655</u>	<u>655</u>
Nettoomsättning		105 538	109 096	113 100
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-13 285	-17 006	-18 010
Driftkostnader	4	-55 864	-63 912	-64 843
Fastighetsskatt	5	-1 752	-2 254	-2 255
Avskrivningar	6	<u>-19 652</u>	<u>-14 949</u>	<u>-16 320</u>
Summa fastighetskostnader		-90 553	-98 121	-101 428
Bruttoresultat		14 985	10 975	11 672
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-315	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	197	0	0
Rörelseresultat		14 867	10 975	11 672
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatpo	9	200	175	175
Räntebidrag		0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-6 088</u>	<u>-8 650</u>	<u>-8 848</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-5 888	-8 475	-8 673
Resultat efter finansiella poster		8 979	2 500	3 000
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-534	-550	-700
RESULTAT		8 445	1 950	2 300

NOTER TILL RESULTATRÄKNING**NOT 1 HYRESINTÄKTER**

	Utfall 2015	Budget 2016	Budget 2017
Bostäder	86 594	90 477	90 534
Lokaler	17 313	16 484	20 420
Garage och parkeringsplatser	<u>2 462</u>	<u>2 637</u>	<u>2 659</u>
	106 369	109 598	113 614

Hyresbortfall

Rabatter	-430	-125	-94
Outhyrda lägenheter	-518	-607	-607
Outhyrda lokaler	-405	-93	-95
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-384	-332	-373
	-1 737	-1 157	-1 169

Summa hyresintäkter

104 632	108 441	112 445
----------------	----------------	----------------

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	442	300	300
Elavgifter hushållsström	10	5	5
Ersättning för juridiska åtgärder	44	50	50
Övriga intäkter	<u>410</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
	906	655	655

Summa intäkter

105 538	109 096	113 100
----------------	----------------	----------------

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat underhåll	12 402	15 997	16 978
Underhållsrabatt för bostäder	742	668	691
Tillval	<u>141</u>	<u>341</u>	<u>341</u>
Summa underhållskostnader	13 285	17 006	18 010

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Utfall	Budget	Budget
2015	2016	2017

NOT 4 DRIFTKOSTNADER**Uppvärmning**

Kostnader för uppvärmning	<u>13 287</u>	<u>15 067</u>	<u>14 975</u>
---------------------------	---------------	---------------	---------------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	2 953	4 228	4 263
Övriga personalkostnader	114	285	289
Reparationskostnader	4 476	4 352	4 617
Vatten- och brandskadekostnader	1 817	2 567	2 567
Övriga skötselkostnader	9 847	10 114	10 084
Uttagsskatt	506	755	765
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>68</u>	<u>137</u>	<u>126</u>
	19 781	22 438	22 711

Förbrukning

Vatten	6 010	6 578	6 811
El, fastigheter	2 749	2 980	3 223
El, hushåll	44	72	57
Renhållning	<u>2 339</u>	<u>2 693</u>	<u>2 779</u>
	11 142	12 323	12 871

Riskkostnader

Försäkringspremier	506	606	606
Avskrivna fordringar	318	337	337
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>233</u>	<u>275</u>	<u>275</u>
	1 057	1 218	1 218

Administration

Lönekostnader	5 248	6 290	6 463
Övriga personalkostnader	167	258	258
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnader	78	238	243
Revisionskostnad	170	266	266
Marknadsföring	667	889	889
Konsultkostnader	232	190	190
Leasing kontorsmaskiner	16	40	40
Övriga kostnader	3 253	3 531	3 532
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>99</u>	<u>112</u>	<u>136</u>
	9 930	11 814	12 016

Hyresgästernas medel

Fritidsverksamhet	257	625	625
Förhandlingsersättning	200	202	202
Boinflytande	<u>210</u>	<u>225</u>	<u>225</u>
	667	1 052	1 052

Summa driftkostnader

55 864	63 912	64 843
---------------	---------------	---------------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Utfall 2015	Budget 2016	Budget 2017
----------------	----------------	----------------

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	<u>1 752</u>	<u>2 254</u>	<u>2 255</u>
-----------------	--------------	--------------	--------------

NOT 6 AVSKRIVNING ENL PLAN**Fastighetsavskrivningar**

Byggnader	13 871	14 949	16 320
Utrangering	0	0	0
Goodwill	269	0	0
Nedskrivningar	<u>5 512</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa avskrivning enl plan	<u>19 652</u>	<u>14 949</u>	<u>16 320</u>

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0	0
Återvunna avskrivna fordringar	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	<u>315</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	<u>315</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

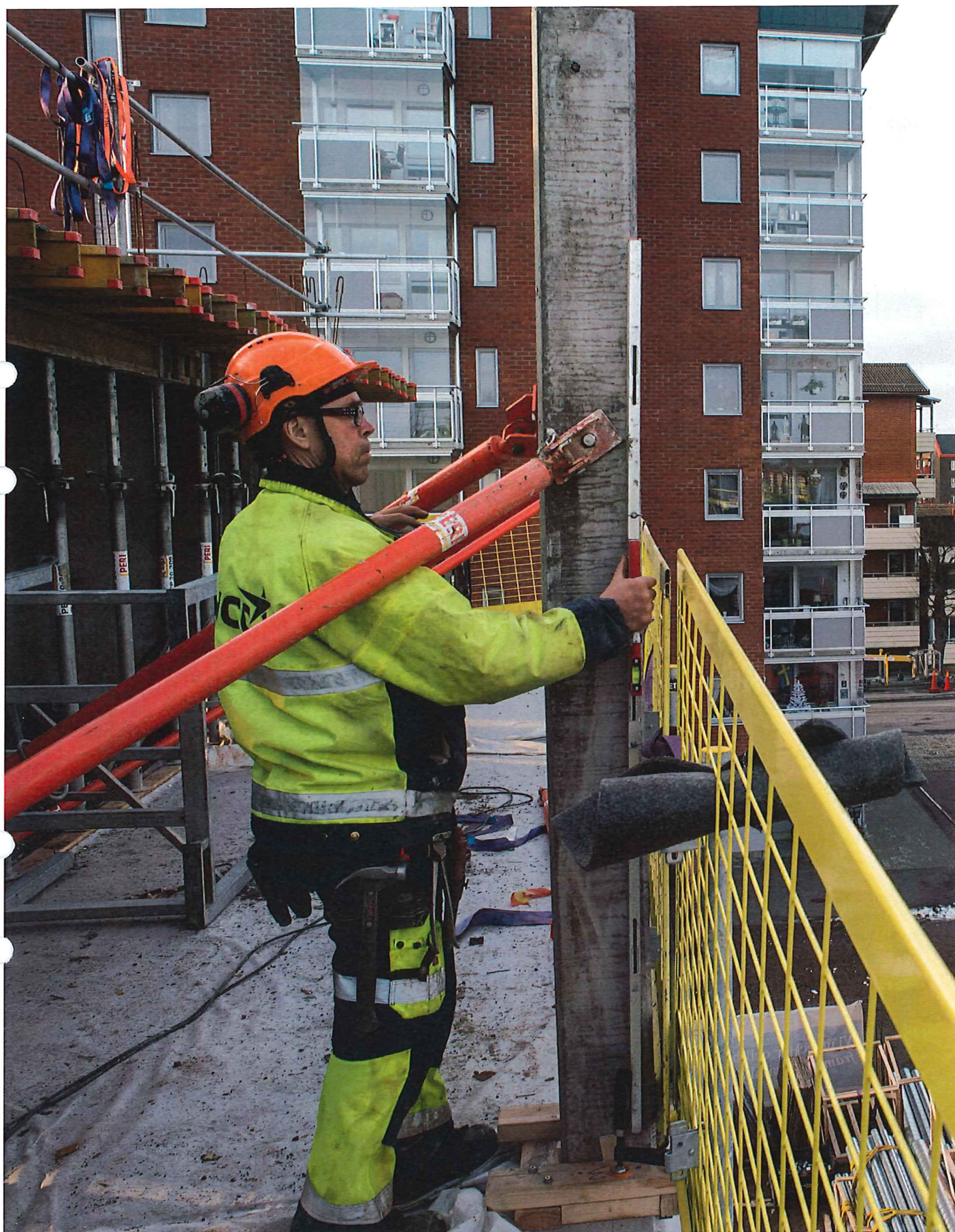
Vinst vid försäljning av fastigheter	0	0	0
Återvunna avskr fordringar	197	0	0
Div engångsintäkter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	<u>197</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	0	0	0
Räntor på kundfordringar	197	150	150
Övriga intäkter	<u>3</u>	<u>25</u>	<u>25</u>
Summa	<u>200</u>	<u>175</u>	<u>175</u>

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	6 026	8 600	8 798
Övriga kostnader	<u>62</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
Summa	<u>6 088</u>	<u>8 650</u>	<u>8 848</u>



Kvarteret Hästen
FOTO: HANNA MAXSTAD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer 556011-0917, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Katrineholms Fastighets AB för verksamhetsåret 2016. Förvaltningsberättelsen omfattar koncernen och moderbolaget. Årsredovisningen är upprättad i Svenska kronor SEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

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). KFAB har sitt säte i Katrineholm.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

KFAB har under sina 61 verksamhetsår växt och är idag den största hyresvärd i Katrineholm med över 1 900 bostäder och med lokaler i ett 90-tal fastigheter. KFAB bildades 1955 och uppförde de första bostadsfastigheterna på norr i Katrineholm. Tyngdpunkten av hyreshusen är uppförda under 60-talets miljonprogram. Under 2000-talet har efterfrågan på bostäder ökat och är idag en bristvara. Nybyggnationer av hyreshus har genomförts och planeras på flera centrala fastigheter de närmaste åren.

Sedan 2002 äger KFAB även merparten av de kommunala verksamhetslokalerna. Miljöfrågor är i fokus. Att minska energiförbrukningen och automatisera fastighetsdriften ligger högt på KFAB:s agenda.

AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

Bolagets redovisning är uppdelad i två affärsområden, bostäder (AO Bostäder) och kommunfastigheter (AO Kommunfastigheter). Syftet med uppdelningen är att tydliggöra och särskilja intäkter respektive kostnader för de olika hyresgästkategorierna. KFAB ska erbjuda attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm.

Inom affärsområde Bostäder bedrivs verksamhet i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag utifrån affärsrättsliga principer. KFAB ska erbjuda ett boende av god standard och boendeleverantör för olika skeenden i livet. KFAB ska verka för att utveckla boendeflyttandet över bostäder och boendemiljö samt även ta ansvar för att bereda utsatta och svaga grupper bostäder.

Inom AO Kommunfastigheter tillhandahålls lokaler för kommunal verksamhet utifrån självkostnadsprincipen. KFAB ska eftersträva att hyra ut lokaler till lägsta möjliga självkostnad. Syftet med att tillhandahålla lokaler i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten.

STYRELSE

Styrelsen som är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm, har bestått av följande styrelseledamöter och suppleanter:

2016-01-01 – 2016-12-31

Ordinarie ledamöter

Fredrik Olovsson ordf (s)
Erik Liljencrantz v ordf (m)
Monica Johansson (s)
Michael Hagberg (s)

Berit Örtell (s)
Abdullahi Hassan (s)
Erik Härnblom (m) (period 1/1-2016 – 1/5 2016)
Bo Hohansson (m) (period 1/5-2016 –)
Gudrun Lindvall (mp)
Bertil Carlsson (c)
Mica Vemic (sd)
Bengt Hult (l)

Arbetsstagarrepresentanter
Catharina Viking, VISION

Styrelsen har hållit fyra protokollförda sammanträden. Årsstämma avseende 2016 hölls den 25 april.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

Utsedda revisorer och revisorsersättare med uppgift att granska KFAB:s räkenskaper och förvaltning har varit

Ordinarie: Per Larsson, auktoriserad revisor, Ernst & Young
Ersättare: Roger Hovsby, Ernst & Young

Lekmannarevisor är Marita Bengtsson, suppleant är Lars F Eriksson.

ALLMÄNT

KFAB och KIAB har till viss del en gemensam administration. Kostnaderna bokförs i KFAB för att sedan faktureras KIAB. Detta innebär förhöjda intäkts- respektive kostnadsposter i KFAB. Viss administration inom ekonomi, IT och lönehantering köps från Katrineholms kommuns s.k. Shared Business Services.

KFAB bygger för första gången på över 20 år nya bostäder. I kv. Hästen har etapp 1 färdigställts, ett punkthus om åtta våningar med totalt 36 lägenheter med adress Vasavägen 21. I etapp 2 som nu pågår byggs ytterligare 52 lägenheter med ett varierat utbud av lägenheter från 1 rok-4 rok. Etappen kommer att bestå av byggnader vid korsningen Linnévägen/Eriksbergsvägen.

Etapp 3 kommer att sluta kvarteret och avsluta projektet kv. Hästen med 54 lägenheter i fyra plan med utsikt över stadsparken.

Inom affärsområdet bostäder äger och förvaltar bolaget 43 st (43 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 110 212 kvm (111 051 kvm).

Inom affärsområde kommunfastigheter förvaltar bolaget 48 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 220 081 kvm (217 769 kvm).

Fastigheterna förvaltas i egen regi. Underhållsarbeten, reparationer, yttre skötsel och städning sker i huvudsak på entreprenad.

Antalet fast anställda är 46 personer (43) fördelade på 36 män (34) och 10 kvinnor (9). Se redovisning i not 8 till resultaträkningen.

Utbetalda löner och arvoden under året finns redovisade i not 8 till resultaträkningen.

Bolaget är medlem i branschorganisationen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), och arbetsgivarorganisationen Fastigo. Vidare är bolaget medlem i inköpsföreningen Husbyggnadsvaror (HBV). Andelar och tillgodohavande hos HBV finns redovisade i not 15 och 16 till balansräkningen.

HYRESLÄGET FR O M 2016-01-01

Förhandlingar avseende 2016 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 0,9 % (1,19 %) för bostäder respektive lokaler.

MARKNAD OCH UTHYRNING

Uthyrningssituationen är fortsatt gynnsam. Efterfrågan på lägenheter i Katrineholm är stor. Antalet tomma lägenheter är oförändrat 2 st. De tomma lägenheterna genomgår reparation. Uthyrningsgraden är 99,9 % (99,9 %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %.

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett boendeanternativ för olika skeden i livet samt att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende. För att uppfylla uppdraget erbjuder KFAB varierande lägenhetsstorlekar i flerbostadshus och radhus. KFAB erbjuder även ungdomsbostäder, seniorbostäder och trygghetsbostäder.

Vidare tillhandahåller KFAB för närvarande drygt 30 lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende.

KFABs boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer.

KFAB har på grund av den höga uthyrningsgraden svårt att i dagsläget erbjuda bostäder till bl.a. nyanlända flyktingar särskilt för dem med stora familjer. KFAB bedömer att bolaget uppfyller ägarens uppdrag att bereda utsatta och svaga grupper ett boende.

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeflyttandet. KFAB ordnar tillsammans med Hyresgästföreningen bostadsmöten i bostadsområden med syfte att ge hyresgästerna möjlighet till inflyttande över sin boendemiljö.

Boendeflyttande och fritidsverksamhet bedrivs inom ramen för överenskommelsen mellan KFAB och Hyresgästföreningen region Mitt. Vid bostads- och samrådsmöten tas frågor gällande ombyggnad, trygghet och miljö upp. Ett gott samarbete har etablerats i denna fråga med Hyresgästföreningen. Målet är att skapa utvecklingsgrupper bestående av representanter från de boende och hyresgästföreningen. Gruppen träffas 3-4 gånger per år för att långsiktigt driva frågan hur man får hyresgäster att öka engagemang och intresse för den egna boendemiljön. Utvecklingsgruppens arbete skall leda till att hyresgästerna bildar arbetsgrupper, lokala föreningar och tar fram husombud i det egna bostadsområdet.

Vid den pågående renoveringen av kv. Grenen sker arbetet i samråd med Hyresgästföreningen. Vid renoveringen har de boende möjlighet att påverka omfattningen av renoveringen av sina lägenheter vad gäller omfattningen av insatserna i kök

och övriga rum samt om säkerhetsdörr ska installeras. Bland annat har åtgärder för att stärka tryggheten i den yttre miljön genomförts genom att gårdar öppnats upp.

FRAMTIDA UTVECKLING

KFAB fortsätter att genomföra och planera för framtida nybyggnationer, då efterfrågan på bostäder är större än tillgången.

Under en femårsperiod beräknar KFAB att bygga ca 250 bostäder fördelade på följande områden:

- Inom kv. Hästen 7 byggs för närvarande 106 lägenheter bestående av byggnader om fyra till sju våningar. Lägenheterna är fördelade från 2 rok – 4 rok.
- I kv. Pantern påbörjas uppförandet av ett nytt ungdomsboende i mars 2017. Ett SABO Kombobus Mini om fyra våningar bestående av sju ettor och sexton tvåor på 35 respektive 45 kvm kommer att byggas. Ny detaljplan för kv. Pantern kommer att fastställas 2017. En befintlig byggrätt flyttas ut mot Läröverksgatan. Detta förbättrar möjligheterna för ytterligare byggnation i kvarteret.
- Inom kv. Vitsippan 12 förväntas ny detaljplan vara klar hösten 2017. Vitsippan 12 är för KFAB en markreserv för framtida byggnation.
- KFAB ser värdet att bevara och utveckla Katrineholms historiska arv. Stora Djulö herrgårds gamla statarbostad, allmänt kallat "Nybygget" kommer att förvärfvas från Katrineholms kommun. Byggnaden genomgår en varsam renovering som i möjligaste mån ska bevara ursprunglig planlösning och miljö. Inflyttning beräknas till sommaren 2017.

Inom planeringsperioden finns ett flertal investeringsprojekt som ska planeras, utredas och genomföras vad gäller behovet av nybyggnationer för den kommunala verksamheten.

Bland annat gäller det planer på att uppföra en högstadieskola i kv. Järven och en F-6 skola på norr, äldreboende vid Strandgården, en gruppboende inom LSS och servicebostäder inom kv. Hästen etapp 2. Vidare har KFAB fått i uppdrag att bygga parkeringsgarage norr om järnvägen med 250 parkeringsplatser. Uppförandet av en ny brandstation har påbörjats. En ny skolbyggnad är under uppförande på Skogsborgsskolan. Den nya byggnaden har fyra klassrum och byggs till låg och mellanstadiet. Byggnaden var tidigare planerad som förskola med fyra avdelningar.

I samverkan med bildningsförvaltningen har KFAB i uppdrag att projektera och bygga förskoleplatser för 80 barn. Byggnaderna ska stå klara under 2018.

Kommunen har det yttersta ansvaret för att vuxna, barn och ungdomar som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Kommunen har beslutat att tillskapa bostäder för situationer av akut karaktär. Kommunstyrelsen har gett KFABs uppdrag att för kommunens räkning uppföra bostäder av akut karaktär. Det uppdraget är nu slutfört.

Situationen i Sverige med stor bostadsbrist och många pågående och planerade byggprojekt innebär en situation med stor risk för en betydligt högre kostnadsbild vid ny- till eller ombyggnationer.

Genomförs merparten av de nybyggnationer som planeras och utreds i KFAB:s regi innebär detta att bolagets balansomslutning kommer att fördubblas inom en femårsperiod.

Katrineholms kommun måste ha beredskap för höjda hyresnivåer. Ett långsiktigt och nära samarbete i lokal- och fastighetsfrågor är särskilt viktigt vid större förändringar.

MILJÖREDOVISNING

KFAB har utifrån Katrineholms kommuns miljömål och miljöpolicy satt miljömål för den egna verksamheten. Det innebär att vi arbetar aktivt både internt och externt med såväl miljöfrågor som kvalitetsfrågor i alla led i syfte till ständiga förbättringar i miljöarbetet. KFAB certifierades enligt Svensk Miljöbas den 2 februari 2016.

KFAB:s miljöhänsyn innebär följande grundläggande åtaganden och konkreta insatser:

- Energi och vatten – så långt som möjligt minska och begränsa användningen av el, fjärrvärme och vatten.
- Val av leverantörer och inköp – så långt som möjligt arbeta med företag som är certifierade enligt miljökriterier och i första mån välja miljöriktiga produkter.
- Transporter – så långt som möjligt välja miljövänligaste transportmedlet vid våra resor, byta fordon till miljövänligare drivmedel, minimera transporter.
- Kemikalier och hantering – så långt som möjligt minska antalet kemikalier i vår verksamhet och till största delen välja miljövänliga val.
- Avfallshantering – så långt som möjligt minska avfallsmängden både genom minskat avfall men också via sortering för återvinning.

KFAB arbetar för att minska energianvändningen. Det nationella målet är att minska energianvändningen med 20 % fram till år 2020 med basår 2008. För att nå målet krävs att medel avsätts kontinuerligt för att modernisera teknisk utrustning och att organisationen kontinuerligt arbetar med energioptimering.

Vidare väljer KFAB i fortsättningen att enbart köpa el som är producerad av förnybara energikällor. Genom detta minskar KFAB sina koldioxidutsläpp med 3 000 ton per år. Det innebär att vår elkonsument inte kommer att orsaka något koldioxidutsläpp alls.

Fortsatta satsningar kommer att genomföras för att säkerställa värme och ventilation i våra bostäder och lokaler. Gamla undercentraler och ventilationsaggregat byts ut till nya installationer som är moderna och mer energieffektiva. I samband med moderniseringen fortsätter utbyggnaden av uppkopplingen till det egna drift och övervakningssystemet.

Syftet är att ytterligare energieffektivisera våra byggnader genom en aktiv hantering och optimering av systemen. Hyresgästernas medvetenhet om att deras agerande påverkar

energibelastningen bör stärkas.

KFAB har ambition att fortsätta utbyggnaden av solenergi. Fram till 2016 har två anläggningar tagits i drift. KFAB ska vid framtida underhåll av tak ta fram förslag på solenergilösning för att utreda möjligheten till etablering av en ny solenergianläggning.

Idag har KFAB två eldrivna miljöbilar, den ena införskaffades för ett år sedan och den andra bilen levererades i slutet på 2016. El-bilarna är av modellen VW e-Golf. Elmotorn utvecklar 115 hästkrafter och har vid full tankning och försiktig körning en räckvidd på 18 mil. Bilarna är en del i ett test som kan komma att förändra KFABs framtida bilpark.

KFAB har målsättningen att minska användningen av fossila bränslen genom att bland annat investera i el-bilar. I vårt arbete för att minska våra bilar utsläpp kan vi se positiva siffror. I vår senaste mätning för 2016 har vi minskat våra utsläpp av koldioxid med 4,2% jämfört med 2015. Om vi jämför med 2014 har vi minskat utsläppen med totalt 13,4%. Det är ett positivt steg i rätt riktning. Under våren 2017 kommer vi att få ytterligare två el-bilar. Det kommer göra att vi kan minska våra koldioxidutsläpp med ytterligare 2 800 kg. Därmed gör vi oss av med våra sista bensindrivna bilar.

KFAB har för att göra plats för nyproduktion av lägenheter i kv. Hästen rivit det hus som färdigställdes 1953. Det rivna huset var i stort behov av upprustning samtidigt som radonvärdena var förhöjda. KFAB beslutade därför att riva huset.

KFAB och kommunen har gemensamma önskemål om att öka miljömedvetenheten hos elever och lärare i utbildningsverksamheten. Uppförda miljöbodar används för att sortera avfallet och minska belastningen på kommunens återvinningscentral i enlighet med kommunens avfallsplan. Miljöbodarna är uppförda i återvunnet material och drivs av solceller, varför inga fasta installationer krävs.

KFAB har i sina avtal för framtida nybyggnationer skrivit in att byggnaderna ska ha lägre energiförbrukning än boverkets norm. KFAB följer SundaHus miljökrav. I samband med upphandling av ramavtal har bolaget inskrivit i avtalet att material ska finnas dokumenterat i SundaHus miljödatas där i första hand A och B produkter ska användas och i andra hand C om inte A eller B finns tillgängligt efter godkännande från bolaget.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Kostnaderna för uppvärmning är lägre än planerat som en följd av genomförda effektiviseringsåtgärder samt att temperaturen varit lägre än normalt. Året har varit 6,5 % (12,4 %) varmare än normalt.

Under 2016 har antalet liksom kostnaderna för vatten- och brandskador varit på en lägre nivå än både budgeterat som föregående år.

Från 2015 har KFAB ett avtal med Anticimex gällande förebyggande skadebesiktning. Avtalet innebär att KFAB inom en femårsperiod har ett besiktningsprotokoll på samtliga ytor inom bolaget. Utöver en kunskap om yornas status upptäcks vattenskador i ett tidigare stadium, vilket gör att kostnaderna på respektive vattenskada kan begränsas.

Affärsområde bostäder

KFAB har under hösten genomfört en nöjd-kund-undersökning (NKI) bland sina hyresgäster, för att ta reda på bostadshyresgästernas tankar om KFAB och sitt boende. En svarsfrekvens på 65% betecknas som klart godkänt. Detsamma gäller det samlade NKI-betyget för bostadskollektivet vilket landar på 74 poäng att jämföra med 2011 då vi hade 72 poäng.

KFAB:s kunder har bland annat svarat på frågan om de rekommenderar andra att bo hos KFAB och svaret där är 80 poäng vilket är ett mycket bra betyg. Evemetrix som genomför enkäten har även 40 andra kommunala bostadsbolag som kunder. Vid en jämförelse med dessa hamnar KFAB med betyget 74 på en mycket hedersam andra plats. KFAB kommer nu internt att jobba vidare med de områden där förbättringspotential finns.

KFAB vill erbjuda ett boende eller en lokal där hyresgästerna upplever en hög servicenivå med bästa kvalitet till en rimlig kostnad.

Inom affärsområde bostäder går ca 53 % (61 %) av det totala underhållet om 15,1 Mkr till att upprätthålla en god normal inre boendestandard.

KFAB har höga kostnader för invändigt underhåll då många lägenheter är mer slitna än vad som kan anses normalt.

Under 2015 startade ett samarbete med Hyresgästföreningen. Syftet är att minska nedskräpningen i bostadsområdena genom direkta träffar med hyresgästerna men även genom skriftlig information. Problemen med skadedjur har även under året aktualiserats, både i lokal- som riksmedia.

Ett långsiktigt arbete med att åtgärda det stora underhållsbehovet främst gällande de fastigheter som uppfördes under 1960-70-talet, inom det s.k. miljonprogrammet pågår. KFAB genomför riktade upprustningsinsatser i de olika bostadsområdena.

För närvarande genomförs en renovering av kv. Grenen. Åtgärderna omfattar byta av samtliga vatten- och avloppsstammar, byte av fönster, nya badrum, renovering av balkonger med byte av balkongräcken. Insatser i kök och övriga rum och säkerhetsdörrar sker efter hyresgästernas individuella val.

Affärsområde kommunfastigheter

KFABs ekonomiska förutsättningar för verksamheten styrs av kommunfullmäktiges beslut om rambudget. Inom AO Kommunfastigheter samverkar KFAB och Katrineholms kommun

i planering, projektering och byggnation. Ägaren beslutar om investeringar i fastigheterna och KFAB är utförare av kommunens beslutade uppdrag.

KFABs samlade kompetens inom förvaltning och projektering syftar till att genom ett professionellt förhållningssätt åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten.

Katrineholms kommun övertog från första maj driften av den yttre skötseln för kommunfastigheterna i centralorten. Maskinringen har skötseln i kransorterna, samt i AO Bostäder.

KFAB installerar under en treårsperiod, fram till 2018, passersystem samt nya inbrotts- och brandlarm vid samtliga förskolor i kommunen. Larmsystemen baseras på senaste tekniken för att minimera risken för avbrott och för att skapa samordnade och integrerade system som möjliggör central styrning och drift. Systematisk översyn av brandsäkerheten sker i verksamhetslokalerna. Åtgärder inom brandsäkerhetsområdet är exempelvis att säkerställa att skyltar, brandsläckare och nödbelysning finns och fungerar, att utrymningsvägar är fria och att modernisera larmsändarna.

Utfallet för det planerade underhållet 2016 uppgår till 14,9 Mkr (12,9 Mkr) motsvarande 63 kr/m² (54 kr/m²).

KFAB och kommunen har ambition att den kommunala verksamheten ska bedrivas i funktionella och ändamålsenliga lokaler. Dock begränsas möjligheterna till att vidmakthålla och utveckla verksamhetslokalerna av de ekonomiska förutsättningarna. Katrineholms kommun beslutade i budgeten för 2016 att fastställa budgeten för det planerade underhållet till 60,5 kr/m².

Vid Guldregnet har den yttre miljön utvecklats i samarbete med verksamheten. Bland annat har solskydd typ pergola byggts vid sandlådor för att skydda mot solen, en scen och en hinderbana i naturmaterial av oljad ek som är samstämmig med verksamhetens pedagogiska inriktning.

Skadegörelsen vid kommunala verksamhetslokaler har ökat kraftigt och har under året uppgått till 1080 tkr, mot 822 tkr för helåret 2015. Särskilt utsatta under perioden är Skogsborgsskolan, Nävertorpsskolan, Sandbäcksskolan och Nyhemsskolan.

Vid förskolan Guldregnet (Västangården) har ett nytt tillagningsskock tillkommit som ska förse 10 andra förskolor i Katrineholm med mat.

I Forssjö skola och Sandbäcksskolan har två förskolor färdigställt med fyra avdelningar vardera, samt mottagningskök. Förskolorna togs i bruk under december månad.

Vid Skogsborgsskolan har en tillbyggnad om 325 kvm omfattande 2 klassrum, 5 grupprum och ett bibliotek färdigställt.

Vidare har ny ventilation installerats i befintlig skolbyggnad. Vid Duveholmshallen har sportgolvet bytts i hall A till C om totalt 3 000 kvm. Det nya golvet är ett multigolv som ska passa många typer av sporter.

I syfte att sänka ljudnivåerna installeras ljudabsorbenter fortlöpande i skolor och förskolor. Under sommaren har bland annat Nyhemsskolan, Sandbäcksskolan och Björkvik skola omfattats av insatserna.

FINANSIERING

Räntenivåerna på de längre löptiderna visar på en fortsatt låg nivå varför räntekostnaderna kan hållas på en relativ låg nivå de närmaste åren. Riksbanken har under året sänkt reporäntan från -0,35 % till -0,5 %.

En allt starkare konjunktur skapar förutsättningar att inflationen ökar men det finns risker. Riksbanken anser att dess penningpolitik därför även fortsättningsvis behöver vara expansiv. Riksbanken förväntar sig en höjning först i början av 2018.

Swapvolymen har minskat med 30 mkr och uppgår till 885 mkr (915 mkr) bestående av 19 avtal (20) där rörlig ränta bytts till bunden.

Räntebindningstiden har minskat från 5,88 år till 4,59 år vid årets utgång.

En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om -89,6 mkr (-69,5 mkr).

Bolagets skuldportfölj hanteras i enlighet med de riktlinjer som är fastställda i finanspolicyn. Som alternativ till traditionell räntebindning används finansiella derivatinstrument i form av ränteswapar.

Derivatinstrument används för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen. Den totala låneskulden har under året amorterats med 12 362 tkr (11 694 tkr) och uppgår vid året slut till 995 315 tkr (1 007 677 tkr).

Som säkerhet för placerade lån finns kommunal borgen från Katrineholms kommun. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 1 200 000 tkr.

Affärsområde bostäder

Inom affärsområdet har bolaget lån på 190 796 tkr (194 764 tkr) motsvarande 1 732 kr/kvm (1 754 kr/kvm). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 2,95 år (4,72 år).

Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 2,25 % (2,89 %).

Affärsområde kommunfastigheter

Inom affärsområdet har bolaget lån på 834 519 tkr (812 913 tkr) motsvarande 3 718 kr/kvm (3 733 kr/kvm).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 5,09 år (6,15 år). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 2,50 % (2,59 %).

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 57 709 tkr (55 262 tkr) varav 57 217 tkr (54 721 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,2 % (3,2 %) av anskaffningsvärdena.

AVSÄTTNINGAR

Bolaget har en pensionsförsäkring hos KPA, vilken skall täcka de framtida pensionsutbetalningarna. KFAB har löst all förmånsbestämd pension. Den premiebestämda pensionen, vilken baseras på föregående års löner betalas årsvis.

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 629 851 tkr (556 612 tkr) varav mark 156 556 tkr (127 625). Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområdet kommunfastigheter saknar taxeringsvärde.

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter och inventarier är fullvärdesförsäkrade hos Protector.

REDOVISNINGSPRINCIP

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

RESULTAT

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 6 685 tkr (9 284 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 142 503 tkr (136 450 tkr). Soliditeten uppgår till 10,7 % (10,9 %).

KONCERNEN

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 2 129 tkr (3 349 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr).

Översikt resultat och ställning

MODERBOLAGET	2016	2015	2014	2013
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	289 188	280 536	275 072	282 603
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 200	10 941	7 258	37 450
Balansomslutning, tkr	1 336 017	1 250 397	1 228 927	1 222 845
Balanslikviditet (OT/KS) %	35	24	60	55
Soliditet (EK/TK) %	10,7	10,9	10,4	9,1
Antal förvaltade lägenheter	1 861	1 869	1 826	1 826
Varav servicelägenheter, st	306	306	306	306
Area bostäder	110 468	111 419	108 102	108 102
Area lokaler	219 856	217 401	215 519	215 519
Hysesbortfall (inkl rabatter) tkr, KFAB	-3 432	-2 237	-3 134	-2 987
Hysesbortfall/förvaltat yta/kvm, AO Bostäder	6	6	8	12

EGET KAPITAL	Aktiekapital 2016	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt kapital
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	40 000	16 330	105 070		105 070
Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämma			11 195		11 195
Utdelning enligt stämmobeslut			-632		-632
Årets resultat				10 948	10 948
Belopp vid årets utgång	40 000	16 330	115 633	10 948	126 581
Moderbolaget					

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 87 173 tkr, varav årets resultat 6 685 tkr, disponeras enligt följande:

Utdelning 1,34 kr per aktie	536 tkr
Balanseras i ny räkning	<u>86 637 tkr</u>
Summa	87 173 tkr

Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Noter	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Hysesintäkter	2	338 833	330 057	285 146	275 754
Övriga intäkter	3	7 238	4 640	4 042	4 782
Nettoomsättning		346 071	334 697	289 188	280 536
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	4	-41 698	-39 069	-30 801	-26 140
Driftskostnader	5-9	-182 232	-172 521	-158 536	-148 801
Fastighetsskatt	10	-4 004	-3 390	-2 711	-2 161
Av- och nedskrivningar	11	-71 143	-76 143	-58 457	-63 033
Summa Fastighetskostnader		-299 077	-291 123	-250 505	-240 136
Bruttoresultat		46 994	43 574	38 683	40 400
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	12	-1 469	-1 775	-1 456	-315
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	13	322	4 708	317	208
Rörelseresultat		45 847	46 507	37 544	40 293
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	920	628	917	620
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-33 213	-32 823	-30 261	-29 972
Summa finansiella intäkter och kostnader		-32 293	-32 195	-29 344	-29 352
Resultat efter finansiella poster		13 553	14 312	8 200	10 941
Bokslutsdispositioner		0	0	0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		13 553	14 312	8 200	10 941
Skatt på årets resultat	16	-2 605	-3 117	-1 515	-1 658
Resultat		10 948	11 195	6 685	9 284

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Goodwill	17	538	807	538	807
Byggnader, mark och markanläggningar	18	1 312 152	1 318 224	1 153 309	1 160 651
Maskiner och inventarier	19	2 282	1 409	2 101	1 391
Pågående ny- och ombyggnader	20	136 498	48 894	129 942	46 290
Summa materiella anläggningstillgångar		1 451 470	1 369 334	1 285 352	1 209 139
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	21	0	0	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40	40	40
Fordringar hos intresseföretag		403	598	403	598
Uppskjuten skattefordran	24	16 475	16 130	16 475	16 130
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 918	16 768	21 918	21 768
Summa anläggningstillgångar		1 468 388	1 386 102	1 307 808	1 230 907
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Oljelager		13	33	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		12 559	12 107	11 390	12 224
Fordringar hos koncern		0	0	3	0
Aktuell skattefordran		7 892	0	7 892	0
Övriga fordringar	23	5 932	5 336	5 559	5 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	615	1 238	606	1 215
Summa kortfristiga fordringar		27 998	18 681	25 450	18 775
Kassa och bank	26	3 586	1 637	2 759	715
Summa omsättningstillgångar		31 597	20 351	28 209	19 490
Summa tillgångar		1 498 985	1 406 453	1 336 017	1 250 397

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		40 000	40 000	40 000	40 000
Övrigt tillskjutet kapital		16 330	16 330	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		56 330	56 330	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital		115 633	105 068	-	-
Balanserat resultat		-	-	80 488	71 836
Årets resultat		10 948	11 195	6 685	9 284
Summa fritt eget kapital		126 581	116 264	87 173	81 120
Summa eget kapital		182 911	172 594	142 503	136 450
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	23	807	1 348	0	0
Summa avsättningar		807	1 348	0	0
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit	27	142 131	41 601	126 460	38 910
Skulder till kreditinstitut m.fl.	28	1 081 911	1 092 793	986 087	993 849
Övriga långfristiga skulder		0	888	0	0
Summa långfristiga skulder		1 224 042	1 135 283	1 112 547	1 032 760
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		10 116	15 316	9 227	13 828
Förskott från kunder		20	0	20	0
Leverantörsskulder		0	43 572	0	36 221
Skuld till koncernföretag		0	0	995	114
Aktuella skatteskulder		6 641	5 656	6 328	
Övriga kortfristiga skulder	29	12 499	1 984	11 515	5 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	61 949	30 699	52 883	25 238
Summa kortfristiga skulder		91 225	97 227	80 967	81 187
Summa eget kapital och skulder		1 498 985	1 406 453	1 336 017	1 250 397

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Bostäder	Verksamhetslokaler	Moderbolaget
Hysesintäkter	109 634	175 512	285 146
Övriga intäkter	2 971	1 071	4 042
Nettoomsättning	112 605	176 583	289 188
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-15 884	-14 917	-30 801
Driftskostnader	-64 492	-94 044	-158 536
Fastighetsskatt	-1 938	-773	-2 711
Av- och nedskrivningar	-15 968	-42 489	-58 457
Summa Fastighetskostnader	-98 282	-152 223	-250 505
Bruttoresultat	14 323	24 360	38 683
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-1 456	0	-1 456
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	257	60	317
Rörelseresultat	13 124	24 420	38 324
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141	776	917
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 393	-23 868	-30 261
Summa finansiella intäkter och kostnader	-6 252	-23 092	-29 344
Resultat efter finansiella poster	6 872	1 328	8 200
Skatt på årets resultat	-837	-678	-1 515
Resultat	6 035	650	6 685

NOT I REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter redovisas i den period hyran avses.

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Goodwill

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Markarbeten	40 år
Tak - tegel/plåt	50/40 år
Fasad - tegel/puts eller trä	80/50 år
Tvättstuga, badrum	30 år
Kök	30 år
Balkong, fönster, entréer portar mm	30 år
Övrigt invändig bygg	30 år
VA,VVS, Vent, kyl och processmedia mm	25 år
Tele- och datasystem, elsystem	30 år
Transportsystem, hissar mm	40 år

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Pågående arbeten

Pågående ny- till eller ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs.

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Värderingen är utförd i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivatinstrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

KUNDFORDRINGAR/KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

INKOMSTSKATTER

Årets skatekostnad utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstod. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

AVSÄTTNINGAR

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

OFFENTLIGA BIDRAG

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 2 HYRESINTÄKTER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Bostäder	90 539	87 616	90 543	87 616
Lokaler	247 981	242 139	194 291	187 836
Garage och parkeringsplatser	2 711	2 538	2 711	2 539
	341 231	332 293	287 545	277 991
Hysesbortfall				
Rabatter	-782	-430	-782	-430
Outhyrda lägenheter	-527	-525	-527	-525
Outhyrda lokaler	-695	-890	-695	-891
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-394	-391	-395	-391
	-2 398	-2 236	-2 399	-2 237
Summa hyresintäkter	338 833	330 057	285 146	275 754

NOT 3 ÖVRIGA INTÄKTER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Ersättningar från hyresgäster	344	469	344	442
Elavgifter hushållsström	0	14	0	14
Ersättning för juridiska åtgärder	46	45	46	45
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	6 848	4 113	3 652	4 281
Summa övriga intäkter	7 238	4 640	4 042	4 782
Summa nettoomsättning	346 071	334 697	289 188	280 536

NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER INTÄKTER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	40 642	38 186	29 746	25 257
Underhållsrabatt för bostäder	779	742	779	742
Tillval	277	141	276	141
Summa underhållskostnader	41 698	39 069	30 801	26 140

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 5 DRIFTSKOSTNADER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Uppvärmning				
Kostnader för uppvärmning	40 579	38 183	34 203	31 911
Fastighetsskötsel och reparationer				
Lönekostnader	11 729	11 133	10 689	9 996
Övriga personalkostnader	474	498	450	494
Reparationskostnader	21 677	21 321	17 414	17 167
Vatten och brandskadekostnader	2 325	5 096	2 325	4 402
Övriga skötselkostnader	32 468	28 621	29 051	24 973
Uttagsskatt	738	686	738	686
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	275	180	260	158
	69 686	67 535	60 927	57 876
Förbrukning				
Vatten	12 268	11 834	11 156	10 766
El, fastigheter	20 576	19 191	17 401	15 822
El, hushåll	50	59	50	59
Renhållning	5 027	4 793	4 761	4 564
	37 921	35 877	33 368	31 211
Riskkostnader				
Försäkringspremier	2 326	2 193	1 869	1 753
Avskrivna fordringar	76	327	76	327
Avgifter för juridiska åtgärder	191	239	187	236
	2 593	2 759	2 132	2 316
Administration				
Lönekostnader	14 634	14 015	13 549	12 873
Övriga personalkostnader	587	924	563	917
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	601	656	307	370
Revisionskostnad	838	635	541	410
Marknadsföring	1 519	1 865	1 257	1 404
Konsultkostnader	1 568	1 225	850	669
Övriga kostnader	13 044	10 147	12 178	10 194
Avgår aktiverade kostnader	-2 150	-2 350	-2 150	-2 350
Avskrivning kontorsinventarier inklusive datautrustning	124	334	121	292
	30 766	27 498	27 216	24 818
Hyresgästernas medel				
Fritidsverksamhet	282	257	282	257
Förhandlingsersättning	205	202	205	202
Boinflytande	203	210	203	210
	690	669	690	669
Summa driftkostnader	182 232	172 521	158 536	148 801

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 6 LEASINGAVTAL	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal	220	487	168	384
Framtida leasingavgifter	0	220	0	168

NOT 7 ARVODE TILL REVISORER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
-----------------------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

EY

Revisionsuppdrag	465	483	285	311
Skatterådgivning	156	44	121	30
Övriga tjänster	155	30	105	30

776 557 511 371

PWC

Revisionsuppdrag	62	76	30	39
	62	76	30	39

NOT 8 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	2016	2015
---	------	------

Löner och andra ersättningar	17 924	16 527
Sociala kostnader	6 655	6 362
(varav pensionskostnad)	1 074	1 067

Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	1 297	1 217
Övriga anställda	16 627	15 310

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

Styrelsen	11	11
Varav män	73 %	73 %
VD och ledningsgrupp	5	5
Varav män	100 %	100 %
Övriga anställda	41	38
Varav män	76 %	79 %

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:

Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)	2,9	3,7
Långtidsfrånvaro (60- dagar)	0,1	1,8

Totalt	3,0	5,5
---------------	------------	------------

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 9 FÖRSÄLJNING TILL KONCERNFÖRETAG	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Årets försäljning till koncern	2 129	3 349	2 129	3 349

De koncerninterna försäljningarna uppgår till 1% av omsättningen.

NOT 10 FASTIGHETSSKATT	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Fastighetsskatt	4 004	3 390	2 711	2 161

NOT 11 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Byggnader & markanläggningar	69 874	66 254	57 188	54 452
Nedskrivningar	1 000	8 412	1 000	8 312
Utrangering	0	1 208	0	0
Goodwill	269	269	269	269
	71 143	76 143	58 457	63 033

NOT 12 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	1 469	1 775	1 456	315
	1 469	1 775	1 456	315

NOT 13 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Vinst vid försäljning av fastigheter	158	4 500	158	0
Återvunna avskrivna fordringar	149	208	144	208
Diverse engångsintäkter	15	0	15	0
	322	4 708	317	208

NOT 14 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Räntor på likvida medel	790	418	790	414
Räntor på kundfordringar	120	207	120	203
Övriga intäkter	10	3	7	3
	920	628	917	620

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 15 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Ränta fastighetslån	33 111	32 722	30 175	29 892
Övriga kostnader	102	101	86	80
	33 213	32 823	30 261	29 972

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 885 MSEK (915). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,59 år (5,88) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,44% (2,65). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -89,6 MSEK (-67,9).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2016-12-31	2015-12-31
Inom 0-1 år	220,3	72,7
Inom 1-2 år	40	70
Inom 2-3 år	25	40
Inom 3-4 år	20	25
Inom 4-5 år	195	20
Inom 5-6 år	185	195
Inom 6-7 år	200	185
Inom 7-8 år	200	200
Inom 8-9 år	0	200
Inom 9-10 år	0	0
Summa:	1 085,3	1 007,7

NOT 16 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-3 579	-6 943	-1 841	5 665
Justering avseende tidigare år	108	0	-19	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temtorära skillnader	866	3 826	345	3 631
	-2 605	-3 117	-1 515	-2 034

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 17 GOODWILL	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Ingående anskaffningsvärde	1 346	1 346	1 346	1 346
Ingående avskrivningar	-539	-269	-539	-269
Årets avskrivningar	-269	-269	-269	-269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-808	-538	-808	-538
Utgående redovisat värde	538	808	538	808

Goodwill i samband med förvärvet av Tidningshuset i Katrineholms uppgår till ett bokfört värde om 538 tkr.

NOT 18 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
BYGGNADER				
Ingående ack. anskaffningsvärden				
Byggnader och mark	2 169 435	2 049 548	1 843 413	1 743 059
Nyanskaffningar under året				
Byggnader och mark	68 176	130 435	54 220	106 951
Försäljning/rivning under året				
Byggnader och mark	-8 531	-10 548	-8 531	-6 740
Utgående ack. anskaffningsvärden	2 229 223	2 169 435	1 889 104	1 843 270
Ingående ack. avskrivningar				
Byggnader	-794 975	-734 734	-634 083	-583 044
Årets omklassificering				
Byggnader	-8 159	0	-8 159	0
Årets avskrivningar				
Byggnader	-69 903	-66 254	-57 217	-54 453
Försäljning/rivning under året				
Byggnader	4 890	6 013	4 890	3 414
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-868 147	-794 975	-694 569	-634 083
Ingående ack. nedskrivningar	-56 236	-47 824	-48 536	-40 224
Försäljning av nedskrivna fastigheter	8 312	0	8 312	0
Årets nedskrivning	-1 000	-8 412	-1 000	-8 312
Utgående ack. nedskrivningar	-48 924	-56 236	-41 224	-48 536
Utgående bokfört värde byggnader	1 312 152	1 318 224	1 153 309	1 160 651

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.

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Årets värdering har utförts i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod med värdetidpunkt 31 december 2016. Värderingen är baserad på den externa värderingen som V&P Valuation utfört tidigare år. Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen per den 31 december 2016 till 333 Mkr. Marknadsvärdet är det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den öppna marknaden. Bokfört värde är det värde en fastighet tas upp till i den egna balansräkningen, se ovan. Marknadsvärdet jämförs med det bokförda värdet per respektive fastighet. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet på en enskild fastighet skall nedskrivning ske.

Noter till Balansräkning (tkr)

TAXERINGSVÄRDE	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Byggnader	627 564	581 933	473 271	428 987
Mark	199 881	165 987	156 602	127 625
Summa taxeringsvärde	827 445	747 920	627 873	556 612

NOT 19 MASKINER OCH INVENTARIER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Ingående ack. anskaffningsvärden	9 838	9 644	9 386	9 192
Nyanskaffningar under året	1 366	986	1 180	986
Sålda/utrangerade	-40	-792	-40	-792
Utgående ack. anskaffningsvärden	11 163	9 838	10 525	9 386
Ingående ack. avskrivningar	-8 430	-8 616	-7 996	-8 246
Årets avskrivningar	-492	-604	-469	-541
Ack. avskrivningar sålda/utrangerade	40	792	40	792
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 881	-8 429	-8 424	-7 996
Utgående bokfört värde Maskiner och Inventarier	2 282	1 409	2 101	1 391

NOT 20 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Ingående anskaffningsvärde på ny-, till- eller ombyggnationer	48 895	39 159	46 290	32 965
Under året nedlagda utgifter	155 779	136 364	137 872	128 276
Under året överfört till förvaltningsfastigheter	-68 176	-126 629	-54 220	-106 951
Utgående anskaffningsvärde på ny-, till- eller ombyggnationer	136 498	48 894	129 942	46 290

NOT 21 AKTIER I DOTTERBOLAG	Säte	Antal/Andel i %	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Företag och organisationsnummer				
Katrineholms Industrihus AB, 556069-1510	Katrineholm	50 000 / 100 %	5 000	5 000

NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Andelar i HBV	40	40	40	40

NOT 23 ÖVRIGA FORDRINGAR	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Mervärdesskattefordran	2 459	5 323	2 459	5 323
Övriga kortfristiga fordringar	3 473	0	3 099	0
Summa	5 932	5 336	5 559	5 336

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT	Temporär skillnad 2016	Temporär skillnad 2015	Uppskjuten skatteskuld 2016	Uppskjuten skatteskuld 2015
Koncernen				
Byggnader och mark	72 801	68 948	459	961
Skatt på obeskattade reserver	0	0	348	387
Summa	72 801	68 948	807	1 348

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT	Temporär skillnad 2016	Temporär skillnad 2015	Uppskjuten skattefordran 2016	Uppskjuten skattefordran 2015
Koncernen och moderbolaget				
Byggnader och mark	74 888	73 317	16 475	16 130

NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Övriga interimfordringar	615	1 238	606	1 215

NOT 26 KASSA OCH BANK	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Banktillgodohavanden	3 585	1 637	2 758	715
Kassa	1	0	1	0
Summa	5 386	1 637	2 759	715

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 27 CHECKRÄKNINGSKREDIT	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Avser del av den kommunala koncernlimiten	170 000	100 000	150 000	80 000
Utnyttjad checkkredit	142 131	44 292	126 460	41 601

Koncernen är ansluten till ett koncernkonto där Katrineholms kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Inga säkerheter har ställts för kreditlimiten eller utnyttjat belopp.

NOT 28 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Amortering inom 2 till 5 år	36 911	57 712	36 912	55 312
Amortering efter 5 år	1 045 000	1 035 081	949 175	938 537
Summa	1 081 911	1 092 793	986 087	993 849

NOT 29 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Personalens källskatter och sociala avgifter	984	887	902	806
Mervärdesskatteskuld	11 515	1 063	10 613	0
Övriga kortfristiga skulder	0	34	0	34
Summa	12 499	7 640	11 515	5 785

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	678	843	614	780
Semesterlöneskuld	1 069	1 133	979	1 071
Upplupna kostnadsräntor	12 071	12 099	11 433	11 490
Förskottsbetalda hyror	9 406	9 908	6 180	6 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 725	6 716	33 678	5 585
Summa	61 949	30 699	52 884	25 238

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Fastighetsinteckningar				
Pantsatta	0	0	0	0
Eget förvar	177 098	177 098	105 078	105 078
Summa	177 098	177 098	105 078	105 078

NOT 32 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Koncernen 2016	Koncernen 2015	Moderbolaget 2016	Moderbolaget 2015
Garantiförbindelser: Fastigo	353	321	322	293

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Katrineholms Fastighets AB,
Organisationsnummer 556011-0917

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna x-y i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen

upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredo-

visningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Re-

visorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

KATRINEHOLM den 31 mars 2017
Ernst & Young AB

Per Larsson
Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015
RÖRELSENS INTÄKTER	Not			
Hyresintäkter	1	109 635	108 441	104 632
Övriga intäkter	2	<u>842</u>	<u>655</u>	<u>906</u>
Nettoomsättning		110 477	109 096	105 538
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-15 885	-17 006	-13 285
Driftkostnader	4	-62 361	-63 912	-55 864
Fastighetsskatt	5	-1 939	-2 254	-1 752
Av- och nedskrivningar	6	<u>-15 969</u>	<u>-14 949</u>	<u>-19 652</u>
Summa fastighetskostnader		-96 154	-98 121	-90 553
Bruttoresultat		14 323	10 975	14 985
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-1 456	0	-315
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	257	0	197
Rörelseresultat		13 124	10 975	14 867
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	141	175	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-6 393</u>	<u>-8 650</u>	<u>-6 088</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-6 252	-8 475	-5 888
Resultat efter finansiella poster		6 872	2 500	8 979
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-837	-550	-534
RESULTAT		6 035	1 950	8 445

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015
----------------	----------------	----------------

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Bostäder	90 209	90 477	86 594
Lokaler	18 419	16 484	17 313
Garage och parkeringsplatser	2 683	<u>2 637</u>	<u>2 462</u>
	111 311	109 598	106 369

Hyresbortfall

Rabatter	-587	-125	-430
Outhyrda lägenheter	-527	-607	-518
Outhyrda lokaler	-172	-93	-405
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-390	<u>-332</u>	<u>-384</u>
	-1 676	-1 157	-1 737

Summa hyresintäkter

109 635	108 441	104 632
----------------	----------------	----------------

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	305	300	442
Elavgifter hushållsström	0	5	10
Ersättning för juridiska åtgärder	45	50	44
Övriga intäkter	<u>492</u>	<u>300</u>	<u>410</u>
	842	655	906

Summa intäkter

110 477	109 096	105 538
----------------	----------------	----------------

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat underhåll	14 829	15 997	12 402
Underhållsrabatt för bostäder	779	668	742
Tillval	<u>277</u>	<u>341</u>	<u>141</u>
Summa underhållskostnader	15 885	17 006	13 285

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015
----------------	----------------	----------------

NOT 4 DRIFTKOSTNADER**Uppvärmning**

Kostnader för uppvärmning	<u>14 439</u>	<u>15 067</u>	<u>13 287</u>
---------------------------	---------------	---------------	---------------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	3 574	4 228	2 953
Övriga personalkostnader	139	285	114
Reparationskostnader	6 379	4 352	4 476
Vatten- och brandskadekostnader	1 852	2 567	1 817
Övriga skötselkostnader	10 852	10 114	9 847
Uttagsskatt	565	755	506
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>141</u>	<u>137</u>	<u>68</u>
	23 502	22 438	19 781

Förbrukning

Vatten	6 574	6 578	6 010
El, fastigheter	2 891	2 980	2 749
El, hushåll	46	72	44
Renhållning	<u>2 518</u>	<u>2 693</u>	<u>2 339</u>
	12 029	12 323	11 142

Riskkostnader

Försäkringspremier	753	606	506
Avskrivna fordringar	62	337	318
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>183</u>	<u>275</u>	<u>233</u>
	998	1 218	1 057

Administration

Lönekostnader	5 968	6 290	5 248
Övriga personalkostnader	288	258	167
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnad	106	238	78
Revisionskostnad	266	266	170
Marknadsföring	770	889	667
Konsultkostnader	235	190	232
Leasing kontorsmaskiner	0	40	16
Övriga kostnader	3 095	3 531	3 253
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>36</u>	<u>112</u>	<u>99</u>
	10 764	11 814	9 930

Hyresgästernas medel

Fritidsverksamhet	282	625	257
Hyressättningsavgift	144	202	200
Boinflytande	<u>203</u>	<u>225</u>	<u>210</u>
	629	1 052	667

Summa driftkostnader

62 361	63 912	55 864
---------------	---------------	---------------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015
----------------	----------------	----------------

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt

1 939	2 254	1 752
-------	-------	-------

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING**Fastighetsavskrivningar**

Byggnader	14 700	14 949	13 871
Goodwill	269	0	269
Utrangering	0	0	0
Nedskrivning	1 000	0	5 512

Summa av- och nedskrivningar

15 969	14 949	19 652
--------	--------	--------

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust avyttring av anläggningstillgång	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	1 456	0	315

Summa

1 456	0	315
-------	---	-----

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	0	0
Ersättning för sociala merkostnader	0	0	0
Vinst vid försäljning fastigheter	0	0	0
Återvunna avskr fordringar	241	0	197
Div engångsintäkter	16	0	0

Summa

257	0	197
-----	---	-----

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	0	0	0
Räntor på kundfordringar	141	150	197
Övriga intäkter	0	25	3

Summa

141	175	200
-----	-----	-----

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	6 311	8 600	6 026
Övriga kostnader	82	50	62

Summa

6 393	8 650	6 088
-------	-------	-------

	(tkr)	Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015
RESULTATRÄKNING				
RÖRELSENS INTÄKTER				
Hyresintäkter		175 512	180 961	171 284
Övriga intäkter		<u>1 071</u>	<u>0</u>	<u>1 229</u>
Nettoomsättning		176 583	180 961	172 513
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader		-14 917	-12 421	-12 855
Driftkostnader		-94 044	-90 004	-90 453
Fastighetsskatt		-773	-466	-409
Av- och nedskrivningar		<u>-42 489</u>	<u>-47 950</u>	<u>-43 381</u>
Summa fastighetskostnader		-152 223	-150 841	-147 098
Bruttoresultat		24 360	30 120	25 415
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		0	-3 500	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		60	0	11
Rörelseresultat		24 421	26 620	25 426
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		776	600	420
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-23 869</u>	<u>-25 570</u>	<u>-23 884</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-23 093	-24 970	-23 464
Resultat efter finansiella poster		1 328	1 650	1 962
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-678	-1 000	-1 124
RESULTAT		650	650	838

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015
----------------	----------------	----------------

NOT 1 HYRESINTÄKTER

Bostäder	330	327	215
Lokaler	175 876	180 670	171 492
Garage och parkeringsplatser	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>77</u>
	176 234	181 025	171 784

Hyresbortfall

Rabatter	-195	0	0
Outhyrda lägenheter	0	0	-7
Outhyrda lokaler	-523	-64	-486
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-4</u>	<u>0</u>	<u>-7</u>
	-722	-64	-500

Summa hyresintäkter

175 512	180 961	171 284
----------------	----------------	----------------

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	38	0	0
Elavgifter hushållsström	0	0	3
Ersättning för juridiska åtgärder	1	0	1
Övriga intäkter	<u>1 032</u>	<u>0</u>	<u>1 225</u>
	1 071	0	1 229

Summa intäkter

176 583	180 961	172 513
----------------	----------------	----------------

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat underhåll	14 917	12 421	12 855
--------------------	--------	--------	--------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015
----------------	----------------	----------------

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Uppvärmning

Kostnader för uppvärmning	19 764	20 984	18 624
---------------------------	--------	--------	--------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	7 115	7 462	6 628
Övriga personalkostnader	311	279	380
Reparationskostnader	10 985	8 950	12 690
Vatten- och brandskadekostnader	523	2 000	2 585
Övriga skötselkostnader	18 199	15 444	15 151
Uttagsskatt	173	238	181
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>119</u>	<u>316</u>	<u>90</u>
	37 425	34 689	37 705

Förbrukning

Vatten	4 582	4 746	4 756
El, fastigheter	14 510	14 690	13 073
El, hushåll	4	30	15
Renhållning	<u>2 243</u>	<u>2 354</u>	<u>2 225</u>
	21 339	21 820	20 069

Riskkostnader

Försäkringspremier	1 116	1 402	1 247
Avskrivna fordringar	14	0	9
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>3</u>
	1 134	1 402	1 259

Administration

Lönekostnader	7 131	8 459	6 463
Övriga personalkostnader	275	238	705
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostna	201	219	292
Revisionskostnad	275	245	231
Marknadsföring	487	75	639
Konsultkostnader	615	293	437
Leasing kontorsmaskiner	28	44	23
Övriga kostnader	7 374	3 560	6 188
Avgår aktiverade kostnader	-2 150	-2 150	-2 350
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>85</u>	<u>111</u>	<u>166</u>
	14 321	11 094	12 794

Hyresgästernas medel

Fritidsverksamhet	0	0	0
Hyressättningsavgift	61	15	2
Boinflytande	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	61	15	2

Summa driftkostnader

94 044	90 004	90 453
---------------	---------------	---------------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2016	Budget 2016	Utfall 2015
----------------	----------------	----------------

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	773	466	409
-----------------	-----	-----	-----

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING**Fastighetsavskrivningar**

Byggnader	42 489	47 950	40 581
Utrangering	0	0	0
Nedskrivning	0	0	2 800
Summa av- och nedskrivningar	42 489	47 950	43 381

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Kostnader av engångskaraktär	0	3 500	0
Summa	0	3 500	0

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	0	0
Vinst vid försäljning fastigheter	59	0	11
Återvunna avskr fordringar	1	0	0
Div engångsintäkter	0	0	0
Summa	60	0	11

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	776	600	414
Räntor på kundfordringar	0	0	6
Övriga intäkter	0	0	0
Summa	776	600	420

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	23 858	25 520	23 866
Övriga kostnader	11	50	18
Summa	23 869	25 570	23 884

UTHYRNINGSPOLICY rev 2016-06-10 Förslag revidering mars 2017**Ansökan**

För att kunna söka lägenhet måste du vara registrerad i vår bostadskö. Registrering sker på vår hemsida kfab.se.

Du kan registrera dig från 16 års ålder och du måste ha ett svenskt personnummer. Partner kan registrera sig som medsökande

Bostadssökande anmäler intresse för lediga lägenheter som publiceras på vår hemsida. Sökande kan anmäla intresse för maximalt tre lägenheter samtidigt.

KFAB skickar endast i undantagsfall ut förslag på lediga lägenheter till sökande.

KFAB strävar efter aktiva sökande i sin bostadskö varför uppdatering av köuppgifter måste ske minst var tolfte månad genom att logga in på kfab.se. Vid utebliven uppdatering avaktiveras sökande.

Registrering och uppdatering kan också ske genom att kontakta vårt Kundcenter.

Uthyrning

Köpoäng börjar räknas från den dag du registrerat dina önskemål. Sökande får en köpoäng per dag medan boende hos KFAB som önskar byta lägenhet får en och en halv köpoäng per dag. Denna princip tillämpas inte för sökande till nyproduktion där både externa och interna sökande erhåller en köpoäng per dag.

De bostadssökande som har flest köpoäng erbjuds en visning av lägenheten. Sökande som tackar ja, som har flest köpoäng och som uppfyller grundkraven ~~får~~ erbjuds teckna hyreskontrakt. **Inkommer den sökande ej med intyg om inkomst etc. inom föreskriven tid erbjuds lägenheten till nästa person i turordningen.**

Har du blivit erbjuden lägenhet och tackar nej till erbjudanden 3 gånger under ett halvår spärras du som sökande under 6 månader.

Du spärras också som sökande under 6 månader om du erbjuds skriva hyreskontrakt på en lägenhet men inte svarar alls **eller om du inte svarar på 3 erbjudanden inom 24 månader.**

När hyreskontrakt ~~tecknas~~ **avtalas** nollställs köpoängen.

Köpoäng är personlig och kan inte överlåtas förutom i två fall. Vid dödsfall kan köpoängen överlåtas till make, maka eller registrerad partner. Även om make, maka eller registrerad partner permanent flyttar till ett vårdboende kan köpoängen överlåtas.

Överlåtelse av lägenhet

Hyresrätten för en lägenhet får inte överlåtas till någon annan utan hyresvärdens tillstånd. Hyreslagens regler medger dock att vi kan godkänna en överlåtelse under vissa omständigheter.

Vid dödsfall kan en make eller sambo få överta en lägenhet som varit deras gemensamma hem.

Lägenheten kan också överlåtas till närstående person. En närstående person kan förutom make eller sambo vara en släkting. Lägenhet kan inte överlåtas till inneboende.

För att överlåta lägenheten måste du uppvisa särskilda skäl. Särskilda skäl kan exempelvis vara skilsmässa eller separation. En förutsättning är att den närstående personen varaktigt sammanbott och varit skriven i lägenheten under minst tre år.

Överlåtelsen godkänns endast om du inte längre har för avsikt att använda lägenheten.

Byte av lägenhet

Byte av lägenhet kan ske tidigast efter att du bott i din lägenhet under 12 månader. För att bli godkänd för ett byte måste du uppfylla samma grundkrav som vid nytecknande av hyreskontrakt.

Förturer

I särskilda fall kan vi ge förtur till en lägenhet hos oss. Du ansöker skriftligen om förtur och du måste uppfylla vissa krav. Vi kan bevilja näringslivsförtur och medicinsk förtur kopplat till permanent funktionsnedsättning. Näringslivsförtur skall styrkas med intyg från arbetsgivaren. Medicinsk förtur skall styrkas med intyg från kommunen.

Följande grundkrav gäller:

- Du ska uppfylla våra grundkrav för att teckna hyreskontrakt
- Du ska vara hyresgäst hos KFAB (gäller endast för medicinsk förtur)
- Du ska vara registrerad i vår bostadskö.

Lägenhetskomplement

Komplement till lägenhetskontrakt som förråd, garage- och parkeringsplatser samdebiteras alltid.

Kriterier för godkännande.

Grundkrav för att teckna hyreskontrakt

- Du ska ha fyllt 18 år och ha svenskt personnummer*
- Du som tecknar hyreskontrakt ska bo i lägenheten
- Du ska kunna uppvisa betryggande betalningsförmåga
- Du får inte ha någon hyresskuld.
- Du får inte ha någon betalningsanmärkning under de senaste tolv månaderna.
- Du ska ha goda referenser från tidigare hyresvärd.
- Antalet boende skall vara enligt norm, **får vara högst** två personer per rum
- Du ska vid inflyttningen ha gällande hemförsäkring

***Om svenskt personnummer saknas, kontakta KFAB:s marknadsavdelning.**

Betryggande betalningsförmåga

Disponibel inkomst skall vara minst två gånger månadshyran och kunna styrkas med intyg.

Som inkomst räknas lön, pension, a-kassa, studiemedel, inkomst av eget kapital och egen rörelse samt av myndighet beviljat stöd eller bidrag exempelvis barnbidrag, bostadsbidrag etc.

För sökande med försörjningsstöd gäller att godkännande kan ske om kommunal borgen tecknas för hyreskontraktet under 12 månader enligt särskild överenskommelse med kommunen.

För att sökande med etableringsersättning skall kunna godkännas krävs att ersättningen beviljats i kommunen samt att minst 12 månader återstår av ersättningsperioden vid inflyttningstillfället.

För sökande som är yngre än 25 år och som ej kan uppvisa betryggande betalningsförmåga kan borgensåtagande tecknas.

Skuld och betalningsanmärkning

Du ska inte ha oreglerade hyresskulder till KFAB eller annan fastighetsägare. Ej heller oreglerade skulder av annan art hos Kronfogdemyndigheten eller annan fordringsägare.

Kreditupplysning tas på alla sökande som blir aktuella för att teckna hyreskontrakt. För att teckna hyreskontrakt ska den sökande inte ha någon betalningsanmärkning under de senaste tolv månaderna. Finns det en betalningsanmärkning som är äldre än tolv månader så får den inte vara av betydelse. Exempel på betalningsanmärkning av mindre betydelse kan vara p-böter, mobillån med småbelopp, obetald TV-licens. Finns det betalningsanmärkning av betydelse kan säkerhet i form av privat borgen krävas.

Begränsning av antalet boende

I förebyggande syfte samt för att undvika trångboddhet finns följande begränsningar för antalet boende i KFAB:s lägenheter:

- 1 rok < 49 kvadratmeter, max. tre personer
- 2 rok < 70 kvadratmeter, max. fyra personer
- 3 rok < 90 kvadratmeter, max. sex personer
- 4 rok < 110 kvadratmeter, max. åtta personer
- 5 rok < 120 kvadratmeter, max. tio personer

Kategoriboenden

Hos KFAB finns två olika kategoriboenden - seniorboende och ungdomsboende. För att teckna hyreskontrakt gäller särskilda krav utöver grundkraven.

Seniorboende

KFAB:s seniorboende riktar sig till dig som fyllt 60 år och som inte längre har hemmavarande barn.

~~Du måste vara 55 år eller äldre för att teckna hyreskontrakt för en seniorlägenhet.~~

~~Medsökande kan undantas från ålderskravet om denne önskar stå med på hyreskontraktet.~~

Ungdomsboende

Du får vara lägst 18 år och som mest 25 år för att teckna hyreskontrakt för en ungdomslägenhet.

Du har rätt att bo kvar i lägenheten även efter 25-årsdagen.

~~Medsökande kan undantas från ålderskravet om denne önskar stå med på hyreskontraktet.~~

Andrahandsuthyrning

För att du skall ha rätt att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du ha beaktansvärda skäl. Dessa skäl kan vara: **ålder eller sjukdom**, studier på annan ort, **tillfälligt** arbete på annan ort, längre utlandsvistelse (**minst 4 månader**) eller särskilda familjeförhållanden. Skälen skall kunna styrkas med intyg.

Uthyrningen skall inte innebära påtaglig olägenhet för KFAB.

Vi godkänner andrahandsuthyrning under max ett års tid. Förnyat samtycke kan ges ytterligare högst två gånger med ett år för varje gång.

Du är ansvarig för hyresbetalningarna samt ordning i lägenheten och fastighetens gemensamhetsutrymmen. Du är skyldig att informera andrahandshyresgästen om ordningsreglerna i fastigheten.

Hyresaviser och påminnelser skickas alltid ut i ditt namn och eftersänds aldrig.

Du är skyldig att meddela oss adress och telefonnummer till din nya vistelseort.

Det ska finnas en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden.

Efter att uthyrningen godkänts skickar vi ut en skriftlig bekräftelse.

Du är skyldig teckna ett avtal med andrahandshyresgästen där alla delar i hyresförhållandet specificeras.

Avtalet skall upprättas i tre exemplar, där du, din andrahandshyresgäst och KFAB erhåller varsitt exemplar.

Björn Johansson

Bil § 9:1

FASTIGHETS AB L E LUNDBERG

och

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

har träffat följande

FASTIGHETSREGLERINGSAVTAL

avseende fastigheten

Humlen 9 i Katrineholms kommun

2012



Innehållsförteckning

Bakgrund.....	2
1 Definitioner.....	2
2 Överlåtelse.....	3
3 Tillträdesdagen och äganderättens övergång.....	3
4 Vederlag.....	3
5 Förvaltning fram till Tillträdesdagen.....	3
6 Fastighetsreglering	4
7 Försäkring.....	4
8 Kostnader och intäkter.....	4
9 Tillträde	5
10 Villkor.....	6
11 Övertagande av avtal m.m.....	6
12 Garantier	6
13 Friskrivning	7
14 Påföljd och ansvarsbegränsningar m.m.	7
15 Reklamation.....	8
16 Meddelanden	8
17 Ändringar och tillägg m.m.	9
18 Tvist.....	9

BILAGOR

Bilaga 11	Leverans-, drifts- och serviceavtal
Bilaga 12.2.2	Registerutdrag
Bilaga 12.2.3	Debiterade hyror
Bilaga 12.2.4	Mervärdesskatteregisteringar

Handwritten signature and initials, possibly "JAB" and "R", with a small mark to the right.

FASTIGHETSREGLERINGSAVTAL

Fastighets AB L E Lundberg, org.nr, 556049-0483, 601 85 Norrköping ("Överlåtaren"),
och

Katrineholms Fastighets AB, org.nr 556011-0917, Box 7, 641 21 KATRINEHOLM
("Förvärvaren"),

har denna dag träffat följande avtal ("Avtalet").

Överlåtaren och Förvärvaren benämns gemensamt för **parterna** och var för sig som **part**

Bakgrund

Överlåtaren är lagfaren ägare till fastigheten Humlen 9, Katrineholms kommun. Förvärvaren är lagfaren ägare till den intilliggande fastigheten Humlen 10 ("Målfastigheten"). Det är parternas avsikt att det markområde och övriga tillbehör som utgör fastigheten Humlen 9 ("Området") genom fastighetsreglering skall tillföras Målfastigheten.

1 Definitioner

I detta avtal skall följande begrepp ha den betydelse som anges nedan om inte annat framgår av sammanhanget eller omständigheterna.

"Avtalet"	Detta fastighetsregleringsavtal mellan Överlåtaren och Förvärvaren.
"Avtalsdagen"	Den dag Överlåtaren och Förvärvaren undertecknar detta avtal.
"Förvärvaren"	Katrineholms Fastighets AB org.nr 556011-0917, Box 7, 641 21 KATRINEHOLM.
"Kontraktsbrott"	Avvikelse från garanti eller annat avtalsbrott.
"Målfastigheten"	Fastigheten Humlen 10 Katrineholm
"Området"	Fastigheten Humlen 9 Katrineholm

"Vederlaget"	Den sammanlagda ersättningen för Området om 9.100.000 (nio miljoner etthundra tusen) kronor.
"Överlåtaren"	Fastighets AB L E Lundberg, org.nr 556049-0483, 601 85 Norrköping
"Överlåtarens Konto"	Fastighets AB L E Lundbergs bankkonto nr 9960-4200286427 hos Nordea banken.
"Tillträdesdagen"	Den 3 april 2017 eller den annan dag som parterna skriftligen överenskommer.

2 Överlåtelse

Överlåtaren överlåter härmed till Förvärvaren, på de villkor som framgår av Avtalet, Området genom fastighetsreglering till Målfastigheten.

3 Tillträdesdagen och äganderättens övergång

- 3.1 Förvärvaren skall tillträda Området på Tillträdesdagen oavsett om beslut om fastighetsreglering då har fattats.
- 3.2 Förvärvaren skall från och med Tillträdesdagen fullgöra alla rättigheter och skyldigheter relaterat till Området så som om Förvärvaren var ägare till Området från och med Tillträdesdagen.
- 3.3 Överlåtaren förbinder sig att till dess lagakraftvunnet beslut om fastighetsreglering föreligger lämna de medgivanden eller fullmakter till Förvärvaren som är nödvändiga för att Förvärvaren skall kunna utöva de rättigheter och skyldigheter som följer av punkt 3.2 ovan.

4 Vederlag

- 4.1 Som ersättning för Området skall Förvärvaren på Tillträdesdagen erlagga Vederlaget uppgående till 9.100.000 (nio miljoner ett hundra tusen) kronor.
- 4.2 Utöver Vederlaget skall Överlåtaren inte vara berättigad till ytterligare kompensation eller ersättning till följd av överlåtelsen av Området eller fastighetsregleringen, varken enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen eller annars.

5 Förvaltning fram till Tillträdesdagen

Överlåtaren skall förvalta Området på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftligt. Överlåtaren förbinder sig att inte träffa nya

hyresavtal, ingå andra avtal eller fatta viktigare beslut rörande Området utan Förvärvarens föregående skriftliga godkännande. Från och med Tillträdesdagen skall Området förvaltas av Förvärvaren.

6 Fastighetsreglering

- 6.1 Parterna skall snarast möjligt efter undertecknandet av Avtalet ansöka om fastighetsbildningsförrättning för att åstadkomma en fastighetsreglering i enlighet med detta Avtal. Det åligger Förvärvaren att på egen bekostnad driva ärendet varvid Överlåtaren skall bistå Förvärvaren. I enlighet med dessa åtaganden förbinder sig parterna att lojalt medverka till att fastighetsreglering kan genomföras och lämna de eventuella medgivanden och samtycken samt ingå eventuella kompletterande överenskommelser med enahanda innehåll som må krävas samt att, omedelbart efter lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering, godkänna beslutet.
- 6.2 Rätten att ingå hyresavtal, servitutsavtal, el-abonnemang, värmeleveransavtal och andra avtal som belastar eller berör Området tillkommer Förvärvaren från och med Tillträdesdagen oavsett om det denna dag föreligger beslut om fastighetsreglering eller inte.
- 6.3 De nyttjanderätter, servitut, ledningsrätter och andra belastningar som må belasta Området skall gälla med samma rätt i Målfastigheten.
- 6.4 De servitut eller andra nyttjanderätter som må gälla till förmån för Området skall gälla till förmån för Målfastigheten.
- 6.5 Områdets andelar i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter skall övergå till Målfastigheten.
- 6.6 Förvärvaren skall svara för alla förrättningskostnader avseende fastighetsreglering i Avtalet.
- 6.7 Parterna är medvetna om att inteckningar som finns i Området vid tiden för fastighetsregleringen kommer att utsläckas genom beslutet om fastighetsreglering.

7 Försäkring

- 7.1 Om Området drabbas av skada före Tillträdesdagen skall överlåtelsen fullföljas och Förvärvaren skall betala Vederlaget enligt punkt 4. Förvärvaren skall anses kompenserad genom att Förvärvaren får rätten till försäkringsersättning. Överlåtaren svarar för eventuell självrisk.

8 Kostnader och intäkter

- 8.1 Kostnader för och intäkter från Området före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Överlåtaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Förvärvaren. Fastighetsskatt/kommunal



fastighetsavgift skall anses utgöra kostnad för Området och skall allokeras mellan parterna proportionellt med beaktande av parternas innehavstid under aktuellt år.

- 8.2 Överlåtaren skall tillse att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Områdets mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m.
- 8.3 En likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen. I denna skall så mycket som möjligt av Områdets kostnader och intäkter fördelas mellan Förvärvaren och Överlåtaren varvid kontant avräkning skall ske på Tillträdesdagen. Det som inte kan fördelas då, skall avräknas mellan Förvärvaren och Överlåtaren och eventuellt tillkommande belopp betalas snarast möjligt och senast inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen genom upprättande av en slutlig likvidavräkning. Vad gäller fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift skall ett preliminärt belopp (beräknat enligt vad som anges ovan) inkluderas i nämnda likvidavräkning och eventuell avvikelse från sådant preliminärt belopp skall bli slutligt reglerat mellan Överlåtaren och Förvärvaren baserat på Överlåtarens slutskattebesked. Betalning skall ske kontant till det konto som Överlåtaren respektive Förvärvaren anvisar inom tio (10) dagar från Överlåtarens överlämnande av den slutliga likvidavräkningen respektive inom tio (10) dagar från Förvärvarens överlämnande av slutskattebesked.

9 Tillträde

- 9.1 Tillträde skall genomföras med början kl. 10.00 på Tillträdesdagen i Förvärvarens lokaler med adress Tegnervägen 26, 641 30 Katrineholm, varvid följande åtgärder skall vidtas.
- 9.1.1 Förvärvaren skall betala Vederlaget (med beaktande av preliminär likvidavräkning enligt punkt 8) till Överlåtarens Konto.
- 9.1.2 Överlåtaren skall till Förvärvaren överlämna samtliga pantbrev uttagna i Området, alternativt till Förvärvaren eller den Förvärvaren anvisar överlämna sedvanlig leveransförbindelse utställd av innehavaren av pantbreven. Parterna är medvetna om att en fastighetsreglering som genomförs efter Tillträdesdagen kan ha till effekt att inteckningar uttagna i Området kommer att utsläckas.
- 9.1.3 Överlåtaren skall överlämna en kvittens (motsvarande kvitterat köpebrev) till Förvärvaren innehållandes villkor jämlika punkt 10.
- 9.1.4 Överlåtaren skall överlämna de handlingar som hör till Området och som Överlåtaren innehar till Förvärvaren.
- 9.1.5 När de åtgärder som anges i punkterna 9.1.1 har vidtagits har Överlåtaren frånträtt och Förvärvaren har tillträtt Området.
- 9.2 Om part inte fullgör sina skyldigheter enligt punkt 9.1.1 på Tillträdesdagen har den part i vars intresse villkoret är uppställt rätt att skjuta upp tillträdet och kräva fullgörande samt sätta ut ny dag för tillträde inom tio (10) vardagar dock inte tidigare

än fem (5) vardagar. Om utestående åtgärd då inte vidtas äger den part i vars intresse villkoret är uppställt rätt att häva köpet och kräva skadestånd.

10 Villkor

Detta avtal är för sin giltighet villkorat av att fastighetsreglering avseende Området har kunnat genomföras enligt detta avtal genom ett fastighetsregleringsbeslut som vunnit laga kraft inom två år från Tillträdesdagen. För det fall beslut om fastighetsreglering inte vunnit laga kraft inom två år från Tillträdesdagen är parterna överens om att ingå ett fastighetsöverlåtelseavtal avseende Området enligt vilket Överlåtaren överlåter Området till Förvärvaren på villkor och med tillträdesdag motsvarande detta Avtal, men med skyldighet för Förvärvaren att svara för stämpelskatt i anledning av förvärvet. Överlåtaren äger rätt att behålla Vederlaget som köpeskilling enligt fastighetsöverlåtelseavtalet. Vederlaget skall även utgöra säkerhet för Överlåtaren för Förvärvarens rätta fullgörande av sina åtaganden enligt denna bestämmelse.

Byggnads AB L E Lundbergs styrelseordförande Peter Whass och Katrineholms Fastighets ABs VD Ingmar Eriksson har kommit överens om en köpeskilling om 9,1 mkr för fastigheten Humlen 9. Styrelseordförande i KFAB Fredrik Olovsson och vice ordförande Erik Liljencrantz har godkänt överenskommelsen men beslut i styrelsen behövs för godkännande av fastighetsregleringsavtalet på styrelsemötet den 20 mars 2017 för att avtalet skall gälla.

Köpet kan fullföljas efter att protokollet om köpet är godkänt och justerat.

11 Övertagande av avtal m.m

Överlåtaren skall innan Tillträdesdagen tillse att de avtal som gäller leveranser, drift och service för Området, bilaga 11, och som kan sägas upp, sägs upp för till upphörande. För avtal som inte kan sägas upp så skall parterna vidta åtgärder för att avtalet skall överföras till Förvärvaren på Tillträdesdagen eller så snart som möjligt därefter. Överlåtaren och Förvärvaren skall under uppsägningstiden eller tiden fram till överföringen av avtalet, så långt möjligt, arrangera sina förhållanden så att Förvärvaren tillgodogörs och bär kostnaderna för de nyttigheter som avtalet avser från och med Tillträdesdagen. I de fall avtal sagts upp så skall Förvärvaren tillse att nya avtal tecknas som träder i kraft i samband med att de uppsagda avtalen löper ut.

12 Garantier

- 12.1 De av Överlåtaren lämnade garantierna avser omständigheter och förhållanden denna dag om inget annat anges eller framgår av omständigheterna.
- 12.2 Överlåtaren garanterar följande.
 - 12.2.1 Överlåtaren är civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten Humlen 9, Katrineholm.

- 12.2.2 Området belastas inte av andra inteckningar, inskrivningar eller servitut eller andra rättigheter och Området har inte andel i andra gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter än vad som uttryckligen framgår av detta avtal eller registerutdrag, bilaga 12.2.2.
- 12.2.3 Efter Förvärvarens betalning av Vederlaget är inget pantbrev i Området pantsatt.
- 12.2.4 Området är till och med Tillträdesdagen fullvärdesförsäkrat.
- 12.2.5 Ingen hyresgäst finns i Fastigheten per Avtalsdagen.
- 12.2.6 Överlåtarens mervärdesskatteregistreringar framgår av bilaga 12.2.24.
- 12.2.7 Samtliga besiktningar och kontroller som krävs enligt lag och förordning har genomförts.
- 12.2.8 Det finns på Avtalsdagen inget från domstol eller annan myndighet utfärdat föreläggande beträffande Området som inte åtgärdats.
- 12.2.9 På Området finns inte i anläggning som ägs av Överlåtaren sådana ämnen som är förbjudna enligt förordningen (2007:846) om fluorerade växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen.
- 12.2.10 Det finns inga obetalda gatukostnadsersättningar eller anslutningskostnader för VA, som förfaller till betalning efter Tillträdesdagen.

13 Friskrivning

- 13.1 Förvärvaren har uppmanats och beretts tillfälle att besiktiga Området och i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Området, däribland den information som Överlåtaren lämnat till Förvärvaren. Denna uppmaning har omfattat även sådana förhållanden, som garanteras av Överlåtaren enligt punkt 12.
- 13.2 Med undantag för vad som uttryckligen garanteras i punkt 12 friskriver Förvärvaren Överlåtaren från ansvar för fel i Området, av vad slag de vara må, däribland faktiska och rättsliga fel, rådfel samt s.k. dolda fel. Köpeskillingen har bestämts med beaktande av detta.
- 13.3 Förvärvaren har beretts och getts, och bekräftar härmed att så skett, tillfälle att informera sig om Områdets geotekniska förutsättningar och förekomst av eventuella föroreningar i mark eller byggnad. Förvärvaren friskriver Överlåtaren från allt ansvar avseende Området enligt tillämplig miljölagstiftning och avstår med bindande verkan från alla anspråk gentemot Överlåtaren med anledning härav.

14 Påföljd och ansvarsbegränsningar m.m.

- 14.1 Med undantag för vad som anges i punkt 9.2 har Förvärvaren inte rätt till annan påföljd än prisavdrag vid Kontraktsbrott.

- 14.2 Förvärvaren har inte rätt att göra påföljd gällande för Kontraktsbrott till följd av omständighet som Förvärvaren eller dess rådgivare har kännedom om eller bort haft kännedom om. Parterna är överens om att Förvärvaren under alla förhållanden skall anses ha kännedom om sådana omständigheter som framgår vid en normalt aktsam undersökning av Området och granskning av de handlingar samt undersökning samt den information som Överlåtaren eller Överlåtarens rådgivare har lämnat Förvärvaren eller dess rådgivare och sådan information i register eller hos myndighet som är tillgänglig för allmänheten, t.ex. hos Bolagsverket eller inskrivningsmyndigheten.

15 Reklamation

- 15.1 Om inte Förvärvaren reklamerar Kontraktsbrott inom 9 månader från Tillträdesdagen, förlorar Förvärvaren rätten att göra påföljd gällande.
- 15.2 Reklamation skall vara skriftlig för att få göras gällande.

16 Meddelanden

Ett meddelande som skickas till de adresser och personer som anges nedan, eller till den adress eller person, som part meddelat enligt denna punkt, skall betraktas som mottaget av den andra parten vid överlämnandet om det skickas med bud, vid mottagandet av faxkvitto om det skickas per fax, vid mottagandet av leveransbekräftelse om det skickas per e-post respektive fem dagar efter avsändandet om det skickas med rekommenderat brev.

Till Överlåtaren:

Fastighets AB L E Lundberg

Att: Roger Kjellberg

601 85 NORRKÖPING

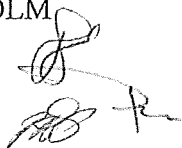
Till Förvärvaren:

Katrineholms Fastighets AB

Att: Ingmar Eriksson

Box 7

641 21 KATRINEHOLM

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located below the address for Katrineholm.

17 Ändringar och tillägg m.m.

17.1 Detta avtal ersätter alla tidigare utfästelser och åtaganden som part må ha gjort liksom alla tidigare överenskommelser som parterna må ha ingått avseende denna transaktion.

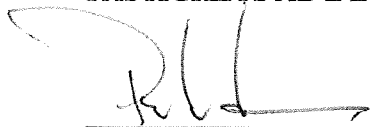
17.2 Ändring eller tillägg till detta avtal skall vara skriftlig och undertecknas av båda parter för att vara giltig.

18 Tvist

Tvist i anledning av detta avtal eller rättsförhållande som grundas i detta avtal skall slutgiltigt avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka Överlåtaren och Förvärvaren har tagit var sitt.
Katrineholm den 8 mars 2017

FASTIGHETS AB L E LUNDBERG



Peter Whass enligt fullmakt

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB



Ingmar Eriksson



Per-Åke Perman



HYRESLÄGET 1 MARS 2017

Vakanta

OMRÅDE	1 RKS	1 RKV	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	TOT	BEST
2220 PRESSJÄRNET					1			1	117
3110 TRIANGELN 5				1				1	9
TOTAL	0	0	0	1	1	0	0	2	126

Trend vakant och uppsagt

MÅNAD	VAK	1 M	2 M	3 M	TOT	BEST	%
APRIL	4	1	3	7	15	1561	0,3%
MAJ	5	2	2	11	20	1561	0,3%
JUNI	4	2	1	8	15	1561	0,3%
JULI	5	4	7	16	32	1561	0,3%
AUGUSTI	3	2	1	7	13	1561	0,2%
SEPTEMBER	3	2	4	10	19	1561	0,2%
OKTOBER	1	1	6	6	14	1562	0,1%
NOVEMBER	2	9	3	11	25	1562	0,1%
DECEMBER	2	3	5	12	22	1550	0,1%
JANUARI	2	6	3	9	20	1550	0,1%
FEBRUARI	1	0	3	13	17	1550	0,1%
MARS	2	2	5	10	19	1550	0,1%
MARS 2016	4	2	3	7	16	1561	0,3%

