



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2014-03-24 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

Katrineholmssalen Safirenhuset
09.00 – 11.15

Beslutande

Björn Lindeberg, ordf.
Fredrik Olovsson, v ordf.
Cecilia Björk
Claes Holm
Lars-Erik Peterson
Ingmar Björklund
Stig Karlsson
Bengt Hult

Tjänstgörande ersättare

Tore Karlsson
Agneta Emanuelsson
Olof Carlsson

Ersättare

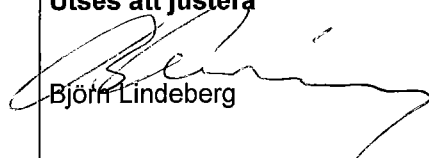
Övriga deltagande

Ingmar Eriksson, VD
Kjell Peterson, stab
Per-Åke Perman, ekonomi
Christer Drevin, projekt
Björn Johansson, marknad
Catharina Viking (Vision)
Hans Nyqvist (SKAF)
Per Larsson Aukt. revisor Ernst & Young

Sekreterare


Ingmar Eriksson

Utses att justera


Björn Lindeberg


Kjell Peterson


Lars-Erik Peterson



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

2

§ 1 Mötets öppnande

Sammanträdet öppnas av styrelsens ordförande Björn Lindeberg som hälsar ledamöter och personal välkomna till dagens sammanträde.

§ 2 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt **bilaga, § 2:1**, med komplettering av ett tilläggsärende under Övriga Frågor Punkt 5 "Ägarstyrningsfrågor ur ett ägarperspektiv"

§ 3 Upprop

Upprop genomförs av närvarande styrelseledamöter/suppleanter.

§ 4 Val av protokollsjusterare

Lars-Erik Peterson väljs att justera dagens protokoll.

§ 5 Protokoll från föregående sammanträde

Protokoll från föregående styrelsesammanträde 2013-12-09, läggs till handlingarna.

§ 6 Bokslut 2013

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar förslag till bokslut för 2013 med genomgång av

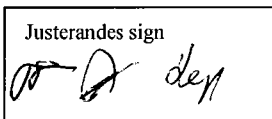
- Resultaträkning, balansräkning för moderbolaget
- Koncernresultaträkning, koncernbalansräkning
- Förvaltningsberättelse
- Perman gör ett förtydligande i det utsända bokslutsmaterialet. Skattebelastningen inom affärsområde bostäder är 203 tkr.

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

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna årsredovisningen för 2013, redovisad som bilaga till protokollet.

Justerandes sign




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

3

- a t t** föreslå årsstämman fastställa resultat- och balansräkning för bolaget samt resultat och balansräkning för koncernen 2013.
- a t t** föreslå årsstämman besluta att utdelning till bolagets aktieägare för verksamhetsåret 2013 skall ske med 2:50/aktie eller totalt 1 000 tkr och att avstämningsdag för att få utdelning skall vara den 24 mars 2014.
- a t t** föreslå årsstämman fastställa att till årsstämmans förfogande efter utdelning till aktieägaren kvarvarande vinstmedel om 36 450 tkr och från föregående år balanserad vinst, tillhopa 55 526 tkr överföres i ny räkning.

Under överläggningarna yttrar sig: Björn Lindeberg, Olof Carlsson, Stig Karlsson, Ingmar Eriksson och företags auktoriserade revisor Per Larsson.

§ 7 Budget 2014, division 100, (Bostäder)

Per-Åke Perman redovisar företags förslag till budget för division 100, bostäder för budgetåret 2014. Budgetförslaget baseras på kalkylerade driftskostnads- och kapitalkostnadsökningar och den hyresuppgörelse som träffats mellan Katrineholms Fastighets AB och Hyresgästföreningen för år 2014.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** godkänna och fastställa företags förslag till budget 2014 för division 100, bostadsfastigheter. **Bilaga § 7:1.**

Under överläggningarna yttrar sig: Björn Lindeberg, Olof Carlsson, Bengt Hult och Ingmar Eriksson.

§ 8 Jämställdhetspolicy

VD föredrar KFAB:s upprättade förslag till Jämställdhetspolicy att tillämpas inom företaget. KFAB:s styrelse har skriftligen aviserats och delgetts (i utskicket av handlingar) KFAB:s förslag till upprättad jämställdhetspolicy att tillämpas och gälla tillsvidare inom företaget.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

4

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna och fastställa förelagd jämställdhetspolicy daterad 2014-03-24 för Katrineholms Fastighets AB att gälla tillsvidare i företaget. **Bilaga § 8:1.**

Under överläggningarna yttrar sig: Björn Lindeberg och Ingmar Eriksson.

§ 9 VD-rapporter

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

VD informerar styrelsen om aktuellt läge i förberedelserna av planerna på nyproduktion av bostadslägenheter på Stortorget. En arkitektävling har utlysts och utgörs av en allmän tävling.

- En jury har utsetts.
- Arkitektförslag har inkommit till Katrineholms Kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning.
- Tre vinnande förslag tas fram och kan väljas från alla inkomna förslag.
- Katrineholms Kommun står för kringkostnader.
- KFAB står för vinstmedel vid en eventuell projektering.

B) Nyproduktion av bostadslägenheter i kv. Hästen 7

VD informerar styrelsen om den planerade byggnationen i kv. Hästen.

- Kommunen har inkommit med synpunkter på att KFAB måste lösa de höga ljudnivåerna från angränsande trafikbuller från Linnévägen/Eriksbergsvägen.
- Länsstyrelsen har likaså krav på för höga ljudnivåer i detaljplaneförslaget.
- Byggnadsnämnden vill inte ta upp detaljplanen för genomförande/prövning innan ljudproblematiken är löst.
- KFAB förfogar sedan tidigare över två utvalda byggleverantörer för byggprojektet och som KFAB måste göra en formell upphandling med för att vi skall komma vidare med kv. Hästenprojektet.

Enligt normerna för ljudnivåer måste störningsskydd aktualiseras. Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Minst en balkongplats

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

5

/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Hästen tidplan

- ✚ Samrådssammanställning
- ✚ Byggnadsnämndsmöten: 1 april, 6 maj.
- ✚ Anbud inkomna till 23 maj.
- ✚ Kommunstyrelsemöte: 27 maj
- ✚ Styrelsemöte KFAB: 9 juni.
- ✚ Kommunfullmäktigemöte 16 juni.
- ✚ Lagakraft vunnet beslut 16 juli
- ✚ Upphandling under förutsättning att styrelsen beslutar om bifall och att detaljplan vinner lagakraft.

C) Ev. nyproduktion i kv. Vitsippan 12

VD informerar styrelsen om att KFAB undersöker möjligheterna om eventuell bostadsbyggnation i KFAB:s fastighet kv. Vitsippan 12.

- Idag används fastighetens markplan till bilparkeringsplatser åt AVA-huset.
- Källarplanet utnyttjas till parkeringsgarage med ca 40 bilplatser.
- Entré till parkeringsgaraget sträcker sig över grannfastigheten Vitsippan 11 som ägs av Heimstaden Fastighets AB.
- KFAB har haft en konsultfirma till hjälp för att beräkna hållfastigheten i nuvarande garagebyggnadskonstruktion. Vissa förstärkningar krävs i betongbjälklagen för ev. tillskapande av ett nytt 4-våningshus.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Björn Lindeberg, Bengt Hult, Stig Karlsson, Cecilia Björk, och Olof Carlsson.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

6

§ 10 Rapport från verksamheten

A) Marknad

- Björn Johansson presenterar hyresrapport per den 1 mars 2014, **bilaga § 10:1**. Antalet tomma lägenheter uppgår till 3 st.
- Vakansgraden i företaget uppgår f. n till 0,2 %. att jämföras med 0,5 % för ett år sedan.
- Beträffande siffrorna för vakanta och uppsagda lägenheter så uppgår den till 25 st. för 1 mars, jämfört med 33 en månad tidigare.
- Efterfrågan på bostadslägenheter från den somaliska befolkningsgruppen är fortsatt mycket hög medan efterfrågan från syriska befolkningsgruppen är mer begränsad.
- Planering pågår att förlägga ett idrottsrörelsens föreningshus (SISU Idrottsutbildarna) på plan 3 i Safirenhuset.
- Fotografen Daniel Hjalmarsson har tagit över lokalen efter Överförmyndaren i fastigheten Rosenbusken 11, Djulögatan 31, 2 trp.

Omflyttningsgrad

År	%	Antal
2010	21	364
2011	21	356
2012	18	318
2013	18	307
2014 Mål	17	

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

7

Uthyrningsgrad

År	%
2010	98,1
2011	98,7
2012	99,4
2013	99,3
2014	?
2015 Mål	98,7

B) Fastighet

- Stefan Jansson informerar styrelsen om fastighetsavdelningens verksamhet.
- Ersättningsrekrytering av nuvarande bovärden Hans Nyqvist pågår. Nyqvist kommer att gå i pension från 2014-06-30. 105 ansökningar på tjänsten har inkommit, urvalsprocessen pågår.
- Fastighetsavdelningen informerar om genomförda och inplanerade angelägna energiåtgärder i våra bostadsfastigheter resp. verksamhetslokaler under 2013 resp. 2014.

✚ Genomförda åtgärder bostäder 2013:

- Modernisering av undercentraler.
- Temperaturgivare kopplade till prognosstyrning.
- Injustering av värme och ventilation.
- Färdigställande av fönsterbyten i kv. Tallen.

✚ Genomförda åtgärder verksamhetslokaler 2013:

- Ytterbelysning.
- Vattenrening Duveholmshallen.
- Drifttider.
- Temperaturgivare.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

8

✚ Planerade åtgärder verksamhetslokaler 2014

- 1 mkr beslutad investering till energibesparande åtgärder:
 - Visualisering av energi på Duveholmsskolan och Duveholmshallen.
- Styrelsen ges aktuell information om KFAB:s användande av portfölj-upphandling av elenergi. 71 % av 2014 års förbrukning är säkrad till 41,4 öre kwh och 66 % av 2015 års förbrukning är säkrad till 36,8 öre kwh och 55 % av 2016 års förbrukning är säkrad till 34,5 öre kwh.
- Planerade underhållsprojekt 2014 inom affärsområde verksamhetslokaler:
 - Furuliden, byte av tak och renovering av balkonger.
 - Södra skolan, renovering av hemkunskap och musiksal.
 - Röda ladan, byte av tak.
 - Östra skolan, renovering av tak samt fasad.
 - Tjädern, byte av fönster.
 - Duveholmsgymnasiet, renovering av hela köket.
 - Stavstugan, byte av dörrpartier.
 - Skogsborg, ny lekutrustning bl. a fotbollsmål, klätterlek samt gungor.
 - Häringe, ny asfaltslinga.
 - Sörgården, komplettering av lekutrustning.
 - Backa, ny lekutrustning bl. a en båt.
 - Stavstugan, uppfräschning av hela gården samt ny lekutrustning.
 - Västra skolan, ny kompisgunga.
 - Borgen, ny lekutrustning tåg mm.
- Planerade investeringsprojekt 2014 inom affärsområde verksamhetslokaler:
 - Kulturskolan, ombyggnad entré.
 - Tjädern, utbyggnad av entré.
 - Örnen, om- och tillbyggnad av entré.
 - Pandan, ev. ombyggnad av entrén.
 - Ekbacken, renovering, ny vattenmatning och ny ventilation.
 - Gröna Kulle, renovering av tak.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

9

- Forssjö skola/förskola invändiga ombyggnationer.
- Sköldinge förskola, utbyggnad av entré.
- Stora Djulö, div. projekt.

C) Ekonomi

- Per-Åke Perman meddelar att KFAB f n har en likviditet om + 24,5 miljoner på företagets checkräkningskredit.
- KFAB:s borgensram uppgår f. n till 1 200 mkr.
- Styrelsen informeras om företagets skuldportfölj per 2014-02-28.
- Externa lån i företaget uppgår per 2014-02-28 till 1 032 713 tkr.
- Summan derivatbaserade finansiella instrument uppgår till 715 000 tkr baserat på 18 st. swappkontrakt.
- Den effektiva genomsnittsräntan, uppgick per 2014-02-28 till 2,76 %. Motsvarande ränta 2012-12-31 uppgick till 2,94 %.
- Den genomsnittliga räntebindningstiden 2014-02-28 uppgick till 5,48 år. Motsvarande siffra 2012-12-31 var 6,77 år.

Avstämning mot finanspolicy

- Lån från enskild långivare bör inte uppgå till mer än 50 % av den totala skuldportföljen. (Kommuninvest undantagen). Idag uppgår lånen hos Kommuninvest till 52 % av den totala lånestocken.
- Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen skall inte understiga 1 år och inte överstiga 7 år. Den uppgår nu till 5,48 år.

D) Projekt

- Christer Drevin lämnar en översiktlig rapport om pågående och planerade byggprojekt.
- Etapp 2, vid Västangården avseende invändiga ombyggnadsarbeten för tillskapande av två nya barnstugeavdelningar pågår. Byggnationen skall vara klar till 30 april. Vidare pågår utvändiga markarbeten för åstadkommande av utemiljöer för barnstugeavdelningarna.

Planering pågår för iordningställande av produktionskök till Västangården under sommaren 2014.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

10

- Planering pågår för tillbyggnad av skolmatsalen vid Skogsborgsskolan med 105 kvm.
- Ny huvudentré planeras iordningställas mot parkeringsplatsen/Fredsgatan i fastigheten kv. Resedan 4, med adress Kungsgatan 4.
- Ombyggnationerna avseende stambyten och badrumsrenovering av fastigheterna Hackan 6 och 7, Nyhemsgatan i Nävertorp pågår. Besiktning av första huset: Hus 1 sker den 25 mars.
- Planering pågår för Tallhedens nybyggnad. Ändring av detaljplan pågår inför kommande fastställelse. Bygglovsansökan är inskickad och byggstart är inplanerad till augusti 2014. Infart till den nya gruppboenden kommer att ske från Skalltorpsgatan.
- Beställning av byggnation av ramp till Gröna Kulle är klar. Totalentreprenör är Peab Bygg AB och byggtiden är beräknad till 5 veckor och slutbesiktning är inplanerad att ske den 9 maj.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Björn Lindeberg, Olof Carlson, Bengt Hult, Agneta Emanuelsson och Ingmar Eriksson.

§11 Ägarstyrningsfrågor ur ett ägarperspektiv

Styrelseledamoten Stig Karlsson aktualiserar ovanstående fråga ur KFAB:s perspektiv med hänsyn till KFAB som aktiebolag och egen juridisk person med vald styrelse och VD som företrädare för bolaget.

Karlsson refererar till sina tidigare erfarenheter från styrelsearbete i bolag/koncernbolag och det omfattade och formaliserade reglerverk som följer och är knutet till bedrivandet av ekonomisk verksamhet i bolagsform enligt Aktiebolagslagen.

”Kommunkoncernbegreppet där kommunen och kommunala bolag ingår och där kommunallagen är normgivande och reglerande skiljer sig avsevärt från **bolagskoncernbegreppet** i näringslivet mellan egna deltagande självständiga aktiebolag och där aktiebolagslagen är styrande och reglerande.

Stig Karlsson informerar styrelsen om att han har haft kontakter med företrädare hos sitt nätverk hos SKL (Sveriges Kommuner och Lansting) och diskuterat kommunala bolagsfrågor ur ett ägarstyrningsperspektiv.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2014-03-24

11

Stig Karlsson föreslår att KFAB:s presidium kallar in styrelsen och revisor till ett extra styrelsesammanträde i anslutning till KFAB:s kommande bolagsstämmosammanträde måndagen den 26 maj 2014 för att diskutera ovanstående frågeställningar.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t ett extra styrelsemöte skall äga rum måndagen den 26 maj 2014 kl. 15.30 för diskussion av frågeställningarna enligt ovan. En skriftlig kallelse kommer att sändas ut innan mötet.

Under överläggningarna yttrar sig: Björn Lindeberg, Ingmar Eriksson och revisor Per Larsson.

§11b Studiebesök Västangården

Styrelsen genomför ett gemensamt studiebesök till Västangården (Bievägen 23) för att på plats ta del av ombyggnationerna av lokalerna till nya ändamålsenliga barnstugelokaler och titta på de utvändiga markarbeten som gjorts för tillskapandet av dels en ny väg samt attraktiva utemiljöer till fastigheten.

Mötet avslutas

Justerandes sign

Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Måndagen den 24 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 2013
- .2 Budget 2014, division 100
- .3 Jämställdhetspolicy

4 Informationsärenden

1 VD-rapporter

- .1 Nyproduktion bostadslägenheter kv. Sandbäcken 3:1 del av, "Stortorget"
- .2 Nyproduktion av bostadslägenheter kv. Hästen 7
- .3 Ev. nyproduktion i kv. Vitsippan 12

2 Rapporter från verksamheten

- .1 Marknad
- .2 Fastighet
- .3 Ekonomi
- .4 Projekt

5 Övriga frågor

- 1. Studiebesök Västangården kl .13.00

Bilg bil



Årsredovisning 2013





KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2013

INNEHÅLL

VD har ordet.....	3
Affärsidé mm.....	4
Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	15
Balansräkning.....	16
Kassaflödesanalys.....	18
Noter till resultaträkningen.....	19
Noter till balansräkningen.....	23
Förslag till vinstdisposition.....	28
Revisionsberättelse.....	30



VD har ordet

När 2013 nu avslutats kan vi se tillbaka på ett år där mycket hänt som påverkar bolaget. I november flyttade samtlig personal till gemensamma lokaler på Tegnervägen. Nu har vi verkligen skapat möjligheterna för att arbeta tillsammans och mot gemensamma mål. På vårt nya kontor har vi även installerat solceller för att till viss del producera vår egen energi. Detta tillsammans med vårt deltagande i SABO's Energijakten ska leda till att vi kan minska vår belastning på miljön.

Ekonomi i Sverige och Europa har ännu inte hämtat sig i den utsträckning som krävs för att börja skapa nya jobb med ökad efterfrågan på produkter och tjänster. Ränteläget i Europa har inte påverkat oss i någon större utsträckning. Vi har en hög räntebindningstid på vår skuldportfölj då prognoserna för ekonomin på längre sikt är ökade räntenivåer. Vi skulle kunna nyttjat den låga korta räntan för de närmaste åren men det kan på längre sikt komma tillbaka som en obehaglig överraskning då räntorna stiger.

Planerna för nyproduktion började med att vi lämnade ut fem fastigheter på landsbygden till försäljning. Slutresultatet blev över förväntan. Även försäljningen av beståndet i Katrineholm blev lyckat. De nya ägarna har samtliga planer på utveckling av sina nya fastigheter vilket kommer att gagna hyresgästerna.

En del av försäljningsintäkterna ska användas till extra satsning på badrumsrenoveringar i övriga beståndet. I december påbörjades en omfattande renovering av kvarteret Hackan som beräknas färdigställas hösten 2014.

Detaljplanen för kvarteret Hästen lämnades till kommunen för vidare arbete för att få den fastställd. Under året har trafikmätningar genomförts för att se vilka effekter den östra förbifarten gett.

Under hösten har träffar skett med SABO avseende deras upphandling av flerfamiljshus. Interna träffar i bolaget har genomförts för att ta fram en kravspecifikation för de tilltänkta byggnaderna. Under januari 2014 kommer träffar att ske med de upphandlade bolagen för att även lämna ut

prisförfrågan utifrån våra krav. Beslut om eventuell produktionsstart beräknas tas i styrelsen under första halvåret 2014. I januari 2013 köptes Hästen 1 och i september Hästen 3. Bolaget äger nu hela kvarteret Hästen.

Lövåsgården färdigställdes och invigdes under sommaren vilket var ytterligare en milstolpe i KFAB's historia. Fina ljusa och trevliga lokaler för boende och verksamhet.

Trycket på förskoleavdelningar är fortsatt högt och under hösten har tre avdelningar färdigställts på Västangården. Planer finns för ytterligare två avdelningar under 2014.

Under hösten fick våra anställda svara på en enkät över sin arbetsmiljö, arbetsledning, arbetskamrater och företagets information. Betyget som gavs var i övre delen av medel-intervallet. Under 2014 kommer respektive avdelning att jobba vidare med tre delmål. Genom att svaren i enkäten var så spridda har tre olika målområden tagits fram med respektive avdelning. Under 2013 jobbade ledningsgruppen med kvalitetsfrågor. Dessa frågor kommer att vara det gemensamma målet för bolaget om tydlig styrning och tydliga processer. En anställd medverkar vid SABO's trainee program för att nyutbildade anställda ska få en bra introduktion.

En ny kundenkät kommer att genomföras 2014 och då får vi svar på hur våra kunder uppfattar oss och vad de anser vi behöver utveckla.

Ekonomiskt gör KFAB ett mycket bra resultat vilket till största delen hänförs sig från realisationsvinster vid försäljningarna av fastigheterna. Totalt såldes fastigheter för 71 mkr. Ett stort tack till alla anställda för ett väl utfört arbete under 2013. Jag hoppas att vi tillsammans kan lyfta KFAB ytterligare så vi står starka inför framtiden. Tack än en gång för ett intensivt och bra år.

Katrineholm, mars 2014

Ingmar Eriksson
VD



Ägarförhållande och ägardirektiv

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB (KFAB), organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge årsrapport för verksamhetsåret 2013. Företagets uppgift är att bygga och förvalta bostäder och lokaler enligt ägarens direktiv.

KFAB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Katrineholms kommun. KFAB är moderbolag till Katrineholms Industrihus AB (KIAB).

Hyresrätter

Bolaget skall i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten med hyresrättsfastigheter utifrån affärsmässiga principer.

Bolaget skall erbjuda ett boende av god normal standard i Katrineholms kommun. Vidare skall bolaget eftersträva ett boendebadativ för olika skeden i livet samt verka för att utveckla boendeflyttandet över bostäder och boendemiljö.

Bolaget skall även ta ansvar för att bereda utsatta och svaga grupper bostäder. För detta skall bolaget erhålla ersättning av kommunen. Ersättningen ska fastställas genom avtal.

Lokaler för kommunal verksamhet

Bolaget skall till lägsta möjliga totalkostnad tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet. Syftet med att tillhandahålla lokaler i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. Bolaget skall därför avväga om bolagets nyttoeffekter överstiger nackdelar för den kommunala

organisationen i sin helhet. Kommunen och bolaget skall i samråd söka lösningar som tillgodoser både bolagets och kommunens intressen.

Vår vision

KFAB är en del av Katrineholms kommun där visionen: Läge för Liv och Lust, genomsyrar vårt uppdrag. Vi skall överträffa kundens förväntningar.

Vår affärsidé

KFAB erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm.

Perspektiv och strategiska mål

Kund

- Nöjdare hyresgäster
- Attraktiv leverantör av bostäder och lokaler
- Bibehållen vakansgrad

Medarbetare

- Motiverade och engagerade medarbetare med rätt kompetens
- Friska medarbetare

Ekonomi

- Ett stabilt och affärsmässigt företag
- Ökad soliditet
- Ökat underhåll på våra fastigheter

Process

- Väl dokumenterade processer
- Väl utvecklade affärssystem

Samhälle

- Bidra till en bättre miljö
- Uppfylla de av myndigheter uppställda miljökraven
- Minska miljöpåverkan



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge berättelse över 2013 års verksamhet - bolagets 59:e verksamhetsår. Företagets uppgift är att bygga och förvalta bostäder och lokaler enligt ägarens direktiv.

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

Styrelse

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

2013-01-01 – 2013-12-31

Ordinarie ledamöter

Björn Lindeberg, ordf (m)
Fredrik Olovsson v ordf (s)
Jessica Ljunggren (s)
Claes Holm (s)
Cecilia Björk (s)
Abdullahi Hassan (s)
Lars-Eric Peterson (m)
Stig Karlsson (c)
Ingemar Björklund (kd)
Gudrun Lindvall (mp)
Bengt Hult (fp)

Suppleanter

Linda Thompson (s)
Tore Karlsson (s)
Göran Nilsson (m)
Agneta Emanuelsson (fp)
Olof Carlsson (v)

Arbetsstagarrepresentanter

Catharina Viking, VISION
Hans Nyqvist, SKAF

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 27 maj.



Verkställande direktör

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

Revisorer

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

Ordinarie: Per Larsson, auktoriserad revisor, Ernst & Young

Lekmannarevisor Ebba Weijber (fp) och suppleant är Jan Olov Karlsson.

Allmänt

KFAB är sedan 1955 ett allmännyttigt bostadsföretag.

Bolagets redovisning är uppdelad i två affärsområden, bostäder (AO Bostäder) och verksamhetslokaler (AO Verksamhetslokaler). Syftet med uppdelningen är att tydliggöra och särskilja intäkter respektive kostnader för de olika hyresgästkategorierna. Verksamheten inom AO Bostäder styrs av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag där affärsmässiga principer är vägledande. Inom AO Verksamhetslokaler är självkostnadsprincipen vägledande.

KFAB och KIAB har 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.

Ny- till och ombyggnationen av Lövåsgården som genomfördes på uppdrag av Katrineholms

kommun färdigställdes i september. Byggnationen som skett i 2 etapper har omfattat 90 lägenheter, varav 16 är nyproduktion och gemensamma utrymmen.

Inom affärsområdet bostäder äger och förvaltar bolaget 41 st (46 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 105 852 kvm (118 277 kvm). Fastigheterna Hinnäs 2:28, Granhammar 3:18, Nybble 3:1, Bie 3:29 och Bie 2:85-86 har sålts. Vidare har dotterbolaget Katrineholms Fastigheter Nävertorp Väster AB med fastigheterna Tråget, Flugsvampen och Vinkelhaken sålts. Fastigheten Hästen 3 omfattande 12 lägenheter har förvärvats.

Inom affärsområde verksamhetslokaler förvaltar bolaget 47 st (49 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 215 061 kvm (217 338 kvm). Fastigheterna Sjöholm 2:40 och Hinnäs 2:28 har sålts.

Förvaltningsform och personal

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

Antalet fast anställda är 43 personer (43). fördelade på 36 män (35) och 8 kvinnor (7). Se redovisning i not 11 till resultaträkningen.

Löner och arvoden

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

Medlemskap i organisationer m m

Bolaget är medlem i branschorganisationen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), och arbetsgivarorganisationen Fastigo. Vidare är bolaget medlem i



inköpsföreningen Husbyggnadsvaror (HBV). Andelar och tillgodohavande hos HBV finns redovisade i not 15 och 16 till balansräkningen.

Hyresläget fr o m 2013-01-01

Förhandlingar avseende 2013 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i generell hyreshöjning med 2,96 % (3,22 %) för bostäder med varmhyra samt lokaler. För bostäder med kallhyra höjdes hyran med 2,46 % (2,22 %).

Marknad/uthyrning

Antalet tomma lägenheter har minskat under året från 11 till 10st, vilket ger en uthyrningsgrad på 99,3 % (99,3 %). Målsättningen är att långsiktigt uppnå en uthyrningsgrad överstigande 98,5 %.

Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor, framförallt i de centrala och östra delarna av Katrineholm. Den samlade bilden av efterfrågan, uthyrningsgraden och genomförd marknadsundersökning visar att bolagets planer på nyproduktion av lägenheter i kv. Hästen ligger rätt i tiden.

Omflyttningsfrekvensen uppgår till 18 % för 2013 (18 %). Den minskade omflyttningsfrekvensen är en följd av ett minskat antal lediga lägenheter. En positiv konsekvens av minskningen är att vakans- och underhållskostnader i samband med omflyttningar blir lägre.

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett boendealternativ för olika skeden i livet. För att uppfylla uppdraget erbjuder KFAB varierande lägenhetsstorlekar i flerbostadshus och radhus. Vidare erbjuds ungdomsbostäder,

seniorbostäder och trygghetsbostäder.

I samarbete med Katrineholms kommun tillhandahåller KFAB för närvarande 33 lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende. KFAB:s boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer. KFAB lägger även stora resurser på att introducera nyanlända hyresgäster med annan kulturell bakgrund hur en lägenhet ska skötas och vilka rättigheter och skyldigheter det finns som hyresgäst. KFAB har på grund av en hög uthyrningsgrad svårt att 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 utifrån att KFAB även har att arbeta utifrån affärsmässiga principer.

KFAB har under våren lanserat en handbok till bostadshyresgästerna. Handboken "Ditt hem" ger hyresgästerna information och råd och tips i boendet.

Målsättningen är att på lång sikt genom en hög servicenivå och bästa kvalitet uppnå ett NKI-värde på 75, år 2014. Detta kan jämföras med utfallet vid mätningen år 2011 som var 72. Tidigare genomförda kundundersökningar visar att hyresgästerna anser att bolaget erbjuder ett boende av bra kvalitet med ett varierat utbud av bostäder.

Boinflytande och information

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeinflytandet. KFAB har tillsammans med Hyresgästföreningen anordnat bostadsmöten i fem bostadsområden med syfte att ge hyresgästerna möjlighet till inflytande över sin boendemiljö.



Boendeinflytande och fritidsverksamhet bedrivits inom ramen för överenskommelsen mellan KFAB och Hyresgästföreningen region Mitt. Vid bostads- och samrådsmöten tas frågor gällande ombyggnad, trygghet och miljö upp. Det vi kan se är att intresset från hyresgästernas sida att påverka sitt boende och boendemiljön genom dessa möten är litet. Därav har en utvecklingsgrupp skapats 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. Bl.a. har åtgärder för att stärka tryggheten i den yttre miljön genomförts genom att gårdar öppnats upp och belysningen stärkts. Åtgärderna har utförts i kv. Pressjärnet, kv. Pantern och kv. Grenen.

Sedan en längre tid tillbaka finns en modell för att arbeta förebyggande med boendesociala frågor. Modellen har under 2013 utvecklats vidare genom att det nu också finns möjlighet att erhålla kommunal borgen som säkerhet på ett hyreskontrakt. Arbetet sker i nära samverkan med kommunens socialförvaltning.

Miljöredovisning

Vid upphandlingar av entreprenader följer bolaget Katrineholms kommuns principer vad gäller miljökrav.

Katrineholms kommun har fastställt lokala miljö kvalitetsmål utifrån klimat, vatten, mark - byggande och boende samt biologisk mångfald.

1 Klimat:

Luftföroreningar från trafik

Fordonsinköp: KFAB har som mål att införskaffa två elbilar. Målet är inte uppnått under 2013.

Energianvändning: El och värme

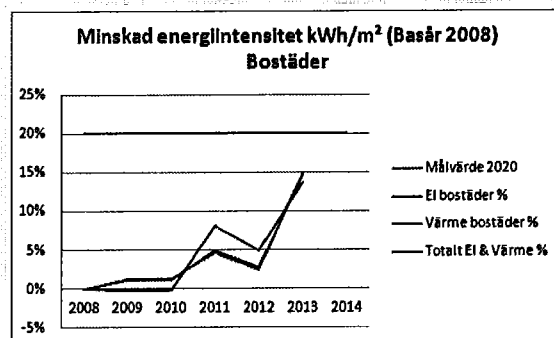
Affärsområde bostäder

För 2013 har minskad energianvändning och förbättrade boendemiljöer prioriterats. KFAB har genomfört åtgärder för att modernisera undercentraler på Kontoristen, Björken, Enen/Videt/Sälgen, Kastanjen och Tallen. I samband med dessa åtgärder har injustering av värme och ventilation utförts.

Vi har under året satsat på att byta ut utomhusbelysning till LED belysning med fokus på trygghet i områdena.

Inom KFAB finns mål gällande energianvändningen som går i linje med de nationella målen, där energianvändningen skall minska med 20% fram till år 2020 med basår 2008.

De insatser som hitintills gjorts har genererat en besparing (%) enligt följande



Under 2013 så såldes kv. Tråget, kv. Flugsvampen och Vinkelhaken, dessa är borttagna ur statistiken för 2013.

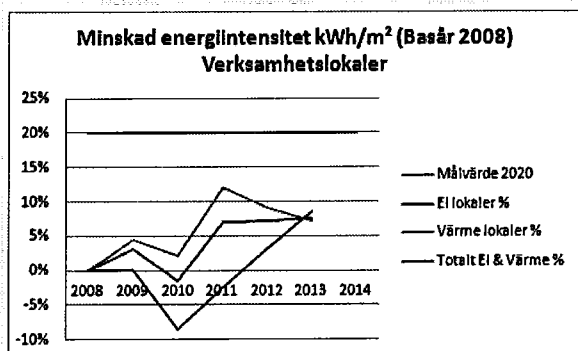


Energi	2008 kwh/m ²	2013 %	2013 kwh/m ²
El	15,9	13,7	14,0
Värme	135,5	14,8	118

Uppvärmning av byggnaderna sker via väderprognosstyrning. Under året har vi fortsatt med utbyggnaden av rumsgivare för att styra värmen.

Projektet med att byta till nya 3-glas fönster i kv. Tallen har slutförts i början av året.

Affärsområde verksamhetslokaler



En omfördelning har skett från föregående års redovisning där eluppvärmning har överflyttats från El till Värme.

Energi	2008 kwh/m ²	2013 %	2013 kwh/m ²
El	65,9	8,5	60,8
Värme	142,0	7,1	132,6

Inom AO verksamhetslokaler har vi fortsatt att hålla fokus på att ha rätt temperaturer i lokalerna samt att få ordning på drifttider. Genom att ha fokus på drifttiderna har vi lyckats fortsätta sänka elförbrukningen.

Kommande satsningar för 2014 är att arbeta med visualisering av energiförbrukning i syfte att kunna påverka beteendet i verksamheten. Först ut är Duveholmsskolan.

KFAB har under året gjort en stor satsning på att modernisera den tekniska utrustningen gällande vattenrening och ta hand om spillvärme gällande badet i Duveholmshallen. Stora besparingar har därmed kunnat hämtas hem gällande värme, ca 300.000 kwh.

Arbetet med att byta ut gammal ytterbelysning till LED belysning på skolor och förskolor fortgår.

2 Vatten

Förberedelse för individuell mätning av varmvatten/vatten genomförs vid varje stambyte som utförs. Stambyte har påbörjats på kv. Hackan i slutet av året och kommer färdigställas senare delen av 2014.

Vid ombyggnation samt yttre planering tas hänsyn till dagvattnets omhändertagande i varje enskilt fall.

3 Mark, byggande och boende

Inomhusmiljön i KFAB:s bostäder och verksamhetslokaler är viktig. KFAB genomför kontinuerligt mätningar gällande radon och ventilation för att säkerställa rätt inomhusmiljö. Åtgärdsplaner finns framtagna och är kommunicerade med Miljö och Hälsa inom kommunen.

4 Biologisk mångfald

I samband med markplanering inom KFAB:s bostads- och verksamhetsområden tas hänsyn till den biologiska mångfalden för att skapa trevliga och trygga områden.

Fastighetsförvaltning

Snöröjning och sandupptagning under vintersäsongen 2012/2013 skedde i större omfattning än planerat och medförde därför driftskostnadsökningar. Många år med en för låg underhållsnivå visar sig i stigande reparationskostnader.



Affärsområde bostäder

KFAB:s fastighetsbestånd är byggda mellan åren 1956 och 1989. Fastigheterna är huvudsakligen byggda på 1960-talet och ingår i det s.k. miljonprogrammet. KFAB:s planerade underhållsnivå uppgår för 2013 till 139 kr/m². Av underhållet går 40 % till att upprätthålla en god normal inre boendestandard.

Under året har arbetet med att byta fönster på Kv. Tallen slutförts. Samtidigt har värmeundercentraler bytts och ventilationen förbättrats.

KFAB har renoverat och bytt taket på Yngarstigen 1-9, Ga. Rosenbusken har fått en ny renoverad modern tvättstuga där fokus har varit på att få ner energiförbrukningen med energisnåla maskiner.

Injustering och modernisering av värmesystem har utförts på Kv. Kontoristen, Björken, Kastanjen, Enen, Videt och Sälgen i syfte att förbättra drift och komforten i lägenheterna.

Arbetet med att rusta upp byggnaderna inom det s.k. Miljonprogrammet fortsätter. Upphandling och start av en omfattande renovering av kv. Hackan har skett.

Underhållsbehovet för bolagets bostäder är beräknat till 22 Mkr årligen. Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen bibehålls underhållsnivån på 16 300 tkr. Långsiktigt är detta en för låg nivå. I samband med förestående renovering av miljonprogramshusen måste avsättning till underhåll prioriteras.

Vattenskadorna inom AO Bostäder har fortsatt att öka. Till stor del härrör skadorna från gamla vatten- och avloppsstammar i fastighetsbeståndet.

Affärsområde verksamhetslokaler

KFAB:s ekonomiska förutsättningar för verksamheten styrs av kommunfullmäktiges beslut om rambudget. Underhållet för verksamhetsåret 2013 uppgår till 62,50 kr/m² vilket motsvarar en budget på 15,6 Mkr. Under hösten beslutade Katrineholms kommun att stärka underhållet med 5 Mkr under 2013 för att tillfälligtvis sänka underhållet 2014 med samma belopp.

KFAB och Katrineholms kommun samverkar i planering, projektering och byggnation. Ägaren beslutar om investeringar i fastigheterna och KFAB är utförare av kommunens beslutade uppdrag. För de av Katrineholms kommun ägda fastigheterna, vilka KFAB med dotterbolag förvaltar, hanteras investeringar av kommunen.

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

Som exempel på större genomförda underhållsarbeten kan nämnas Duvholmshallen där omfattande underhållsåtgärder gjorts på de tekniska installationerna som tillhör badet. Bl.a. kan nämnas nya klorerings- och ph justeringsutrustningar, återvinningsvärmeväxlare för spädvatten, ny spolvattentank för värmeåtervunnet vatten, cirkulationspumpar, nya rör och ventiler. Genom en modernisering av den tekniska anläggningen så har energianvändningen minskats med ca 250 000 kWh per år genom att värmeväxlare förvärmer det kalla påfyllningsvattnet från 8 grader till ca 28 grader.

Musikens Hus

Fasaden har putsats om och fönster har målats.



Lekutrustning

Särskild satsning på yttre miljön avseende ny lekutrustning har gjorts på Nyhemsskolan, Sandbäcksskolan, förskola Sörgården, Asplunden och Håringegården.

Södra skolan

Underhållsarbete i hemkunskapen, ny ventilation, nya vitvaror, inredning, golv och målning och akustiktak

Förskola Påfågeln

Avdelningen diamanten har totalrenoverats.

Ellwynska skolan

Taket på lågdelen har fått nytt ytskikt.

Äldreboende Strandgården

Utbyte av befintligt brandlarm.

Kostnaderna för planerat underhåll uppgår till 21 478 tkr, vilket motsvarar 90 kr/m², (83 kr/m²) (BTA).

Kostnader för reparationer inklusive skadegörelse uppgår till 13 089 tkr, vilket motsvarar 55 kr/m² (49 kr/m²) (BTA).

Kostnaderna för skadegörelse inom AO verksamhetslokaler uppgår till 737 tkr 2013.

Framtida underhållsbehov inom AO

verksamhetslokaler är mycket stort. Konsekvenserna om man väntar med underhållsåtgärder kan bli att i stället för underhåll kommer större investeringsinsatser att krävas.

Finansiering

Riksbanken sänkte i slutet av året reporäntan från 1,00 % till 0,75 %. Den finansiella oron och de låga räntenivåerna på längre löptider medför att bolaget har en fortsatt lång räntebindningstid på skuldportföljen.

Omfattningen av swapvolymen har ökat med 200 000 tkr som en följd av omläggningen av lån om ca 395 000 tkr från Katrineholms kommun till externa kreditgivare. Räntebindningstiden har minskat från 6,77 år till 5,64 år vid årets utgång.

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.

Vid årets slut uppgick swapvolymen till 715 000 tkr (515 000 tkr) bestående av 18 avtal (16) där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om 4 036 tkr (-32 833 tkr).

Den totala låneskulden har under året amorterats med 22 781 tkr (20 329 tkr).

Totalt uppgår låneskulden till 1 034 987 tkr (1 017 768 tkr). Av den totala låneskulden avser 0 tkr (394 668 tkr) reverslån hos Katrineholms kommun. Nyupplåning har skett om 40 Mkr.

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 202 925 tkr (228 715 tkr) motsvarande 1 917 kr/m² (1 948 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 6,84 år (6,87 år).



Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 3,46 % (3,41 %).

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 832 062 tkr (789 053 tkr) motsvarande 3 840 kr/m² (3 623 kr/m²). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 5,35 år (6,72 år). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 2,6 % (3,51 %).

Investeringar

Under året har 52 588 tkr (137 584 tkr) investerats i fastigheter, varav 32 662 tkr (127 041 tkr) avser AO verksamhetslokaler. Vidare har 223 tkr (228 tkr) investerats i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.

Affärsområde bostäder

Färdigställda investeringar:

Kv . Kastanjen

Stam- och badrumsrenovering omfattande 38 lägenheter.

Affärsområde verksamhetslokaler

Pågående investeringar:

Färdigställda investeringar:

Lövåsgården

KFAB har på uppdrag av Katrineholms kommun färdigställt om- och tillbyggnad av Lövåsgården. Byggnationen omfattar 90 lägenheter, varav 16 är nyproduktion, och gemensamma utrymmen. Äldreminister Maria Larsson nyinviade Lövåsgården den 30 augusti.

Västangården, förskolan Guldregnet

KFAB har på uppdrag av Katrineholms kommun i april färdigställt ombyggnationen av 3 förskoleavdelningar

Ombyggnation av ventilation på Södra skolan.

Anpassning av lokaler för Katrineholms Tekniska College på Duveholmsgymnasiet.

Flytt av moduler från Sköldinge skola till Skogsborgsskolan beräknas färdigställas i oktober.

Pågående investeringar:

Utvändiga markarbeten vid Västangården/ Guldregnet pågår hösten 2013 och våren 2014.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på anläggnings-tillgångar har skett med 51 801 tkr (47 152 tkr) varav 51 200 tkr (46 192 tkr) på byggnader. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,2 % (2,9 %) av anskaffningsvärdena.

Avsättningar

Bolaget har en pensionsförsäkring hos KPA, vilken skall täcka de framtida pensions-utbetalningarna. 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 607 658 tkr (612 956 tkr) varav mark 138 313 tkr (130 469). Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområdet verksamhetslokaler saknar taxeringsvärde.



Försäkringar

Bolagets fastigheter och inventarier är fullvärdesförsäkrade hos Protector. Motorfordon är försäkrade hos Trygg Hansa.

Redovisningsprincip

Bolaget har följt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens vägledningar, rekommendationer och uttalanden samt SABOs rekommendationer. I den mån ändringar i redovisningen har skett i förhållande till tidigare år, har jämförelsetalen för 2012 ändrats. Liksom tidigare har flertalet resultat- och balansposter specificerats i notanteckningsform. Årsredovisningen har i några fall justerats för jämförbarhetens skull. 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 för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Resultat

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 37 450 tkr (2 545 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 112 427 tkr (75 306 tkr). Soliditeten har stigit och uppgår till 9,1 % (6,2 %).

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 3 353 tkr (2 692 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr)



Översikt resultat och ställning

Moderbolaget	2013	2012	2011	2010
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	282 603	276 287	271 110	256 672
Resultat efter finansiella poster, tkr	38 092	2 545	1 990	972
Balansomslutning, tkr	1 223 517	1 219 842	1 171 089	1 112 467
Balanslikviditet (OT/KS) %	55	23	17	21
Soliditet (EK/TK) %	9,1	6,2	6,2	6,4
Antal förvaltade lägenheter	1 826	2 024	2 024	2 024
Varav servicelägenheter, st	306	306	306	306
Area bostäder	108 102	120 575	120 575	120 122
Area lokaler	215 519	218 290	215 786	215 347
Hyresbortfall (inkl rabatter) tkr, KFAB	-2 987	-5 177	-4 495	-6 229
Hyresbortfall/förvaltnad yta/kvm, AO Bostäder	14	17	23	34

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Bostäder	Verksamhets- lokaler	Moderbolaget
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	105 553	172 592	278 144
Övriga intäkter	3 389	1 070	4 459
Nettoomsättning	108 941	173 662	282 603
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-25 162	-21 478	-46 640
Driftskostnader	-65 599	-91 530	-157 129
Fastighetsskatt	-1 718	505	-1 213
Av- och nedskrivningar	-27 736	-38 335	-66 071
Summa Fastighetskostnader	-120 215	-150 838	-271 053
Bruttoresultat	-11 274	22 824	11 550
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-8 180	-1 653	-9 833
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	65 405	2 513	67 918
Rörelseresultat	45 951	23 684	69 635
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	229	374	603
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 526	-23 620	-32 146
Summa finansiella intäkter och kostnader	-8 297	-23 246	-31 543
Resultat efter finansiella poster	37 653	438	38 091
Skatt på årets resultat	-203	-438	-641
Resultat	37 450	0	37 450



RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	1	330 607	322 403	278 144	270 953
Övriga intäkter	2	4 352	7 270	4 459	6 120
Nettoomsättning		334 959	329 673	282 603	277 073
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	3	-60 650	-51 691	-46 640	-38 026
Driftskostnader	4,11	-179 962	-177 945	-157 129	-153 529
Fastighetsskatt	5	-2 323	-3 845	-1 213	-2 817
Av- och nedskrivningar	6	-76 996	-55 683	-66 071	-46 192
Summa Fastighetskostnader		-319 932	-289 165	-271 053	-240 564
Bruttoresultat		15 027	40 509	11 550	36 510
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-9 833	0	-9 833	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	69 044	998	67 918	986
Rörelseresultat		74 238	41 507	69 635	37 496
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	614	897	603	852
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-35 168	-38 857	-32 146	-35 804
Summa finansiella intäkter och kostnader		-34 554	-37 959	-31 543	-34 951
Resultat efter finansiella poster		39 684	3 547	38 092	2 545
Bokslutsdispositioner		173	173	0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		39 858	3 721	38 092	2 545
Skatt på årets resultat		-690	-375	-641	0
Resultat		39 167	3 346	37 450	2 545



BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar mm	12	1 258 118	1 283 786	1 114 518	1 143 039
Maskiner och inventarier	13	1 206	1 536	1 249	1 336
Pågående ny- och ombyggnader	14	51 301	43 468	50 296	40 907
Summa materiella anläggningstillgångar		1 310 624	1 328 790	1 166 063	1 185 282
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	21	0	0	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	1 237	1 010	1 237	1 010
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 277	1 050	6 277	6 050
Summa anläggningstillgångar		1 311 901	1 329 840	1 172 340	1 191 332
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Oljelager		43	54	0	0
Kortfristiga fordringar					
Hyresfordringar		11	266	164	266
Kundfordringar		14 112	13 299	13 454	12 955
Fordringar hos kommun & koncern		282	0	91	0
Övriga fordringar	17	14 889	11 983	12 665	9 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 055	2 006	2 055	1 873
Summa kortfristiga fordringar		31 350	27 555	28 430	24 770
Kassa och bank	19	23 066	5 788	22 747	3 739
Summa omsättningstillgångar		54 459	33 396	51 176	28 509
Summa tillgångar		1 366 361	1 363 236	1 223 517	1 219 842



BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Eget kapital					
Bundet eget kapital	20				
Aktiekapital (400 000 st)		40 000	40 000	40 000	40 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		16 330	16 330	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		56 330	56 330	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		48 513	45 168	19 976	17 431
Utdelning		-900	0	-900	0
Årets resultat		39 167	3 346	37 450	2 545
Summa fritt eget kapital		86 780	48 514	56 526	19 976
Summa eget kapital		143 110	104 844	111 856	75 306
Obeskattade reserver		2 103	2 277	0	0
Avsättningar	22				
Avsättning för latent skatt		1 944	2 626	0	0
Summa avsättningar		1 944	2 626	0	0
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit		8 065	6 363	1 243	6 363
Skulder till kreditinstitut m.fl.	23	1 097 291	1 094 507	1 016 891	1 012 687
Övriga långfristiga skulder		2 664	4 440	0	0
Summa långfristiga skulder		1 108 020	1 105 310	1 018 134	1 019 050
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		19 516	5 281	18 096	5 081
Leverantörsskulder		53 498	97 635	45 788	81 961
Skuld till kommun & koncern		4 819	17 665	4 695	16 989
Övriga kortfristiga skulder	24	5 016	4 302	1 412	766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	28 336	23 297	23 534	20 688
Summa kortfristiga skulder		111 184	148 180	93 526	125 486
Summa eget kapital och skulder		1 366 361	1 363 236	1 223 517	1 219 842
VÄRDERINGSPRINCIPER	26				
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	27	0	0	0	0
Ansvarsförbindelser	28	348	348	324	324



KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Indirekt metod	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Resultat efter finansiella poster	39 043	3 548	37 450	2 545
Avskrivningar som belastar resultatet	62 791	56 734	51 801	47 152
Nedskrivningar som belastar resultatet	14 870	0	14 870	0
Reavinst som belastat resultatet	-57 237	182	-57 237	170
Utdelning	-900	0	-900	0
Övriga poster som ej ingår i resultatet	-625	-207	162	-212
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	57 942	60 255	46 146	48 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning (-) minskning (+) av förråd	11	514	0	540
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-3 384	-6 665	-3 659	-8 631
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-51 642	25 639	-44 975	20 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 926	79 740	-2 488	62 270
Investeringsverksamhet				
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-19 924	-510	-19 924	-50
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-235	-235	-223	-228
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-49 808	-156 579	-36 220	-138 052
Inbetalningar från försäljning av fastigheter mm	75 434	0	75 381	0
Förändring pågående arbeten	-7 833	52 896	-9 390	53 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 365	103 968	9 624	-85 001
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	-227	148	-227	148
Inbetalningar av nyupptagna lån	40 000	70 000	40 000	70 000
Utbetalningar för amortering av långfristiga skulder mm	-23 056	-48 039	-27 901	-44 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 717	22 109	11 872	25 648
Årets kassaflöde	17 278	-2 119	19 008	2 917
Likvida medel vid årets början	5 788	7 908	3 739	822
Summa likvida medel vid årets slut	23 066	5 788	22 747	3 739



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Bostäder	112 066	113 681	111 609	113 158
Lokaler	218 969	211 077	166 851	160 222
Garage och parkeringsplatser	2 676	2 921	2 671	2 750
	333 711	327 679	281 131	276 130

Hyresbortfall

Rabatter	-334	-856	-256	-794
Outhyrda lägenheter	-1 313	-2 966	-1 313	-2 946
Outhyrda lokaler	-997	-939	-957	-922
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-461	-515	-461	-515
	-3 104	-5 276	-2 987	-5 177

Summa hyresintäkter

330 607	322 403	278 144	270 953
----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	527	541	527	508
Elavgifter hushållsström	4	9	4	3
Ersättning för juridiska åtgärder	239	42	239	42
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	3 582	6 678	3 689	5 568
Summa övriga intäkter	4 352	7 270	4 459	6 121

Summa nettoomsättning

334 959	329 673	282 603	277 073
----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	59 700	50 476	45 690	36 810
Underhållsrabatt för bostäder	723	787	723	787
Tillval	227	428	227	428
Summa underhållskostnader	60 650	51 691	46 640	38 026



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Uppvärmning				
Kostnader för uppvärmning	40 321	42 632	33 294	35 302
Fastighetsskötsel och reparationer				
Lönekostnader	11 895	12 080	10 851	11 386
Övriga personalkostnader	620	730	600	730
Reparationskostnader	22 354	17 491	19 243	13 268
Vatten och brandskadekostnader	6 511	7 272	6 511	7 272
Övriga skötselkostnader	14 056	19 138	12 052	17 470
Yttre skötselkostnader	12 723	11 272	11 444	9 838
Uttagsskatt	747	749	747	749
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	266	472	240	435
	69 173	69 204	61 689	61 148
Förbrukning				
Vatten	11 630	11 513	10 429	10 515
El, fastigheter	20 897	22 194	17 070	17 720
El, hushåll	211	274	211	274
Renhållning	4 505	4 510	4 326	4 355
	37 243	38 491	32 035	32 864
Riskkostnader				
Försäkringspremier	1 913	2 374	1 689	2 006
Avskrivna fordringar	374	450	342	400
Avgifter för juridiska åtgärder	373	324	373	323
	2 660	3 149	2 404	2 729
Administration				
Lönekostnader	12 211	12 130	11 186	10 962
Övriga personalkostnader	574	696	554	690
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	659	502	392	253
Revisionskostnad	776	690	506	431
Marknadsföring	1 721	1 739	1 232	1 236
Konsultkostnader	2 075	1 601	1 431	981
Leasing kontorsmaskiner	10	67	0	45
Övriga kostnader	12 542	6 628	12 450	6 523
Avgår aktiverade kostnader	-1 135	-1 000	-1 135	-1000
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	399	579	360	525
	29 832	23 633	26 975	20 646
Hyresgästernas medel				
Fritidsverksamhet	278	380	278	380
Förhandlingsersättning	228	231	228	231
Boinflytande	226	228	226	228
	732	839	732	839
Summa driftkostnader	179 962	177 945	157 129	153 529



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Fastighetsskatt	2 323	3 845	1 213	2 817

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Byggnader	29 257	27 967	25 263	23 973
Standardförbättringar	32 655	27 447	25 724	22 155
UER-investeringar	214	270	214	270
Nedskrivning	14 870	0	14 870	0
	76 996	55 683	66 071	46 192

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	53	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	9 833	0	9 833	0
	9 886	0	9 833	0

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	0	0	0
Vinst vid försäljning av fastigheter	12 782	170	12 782	170
Återvunna avskrivna fordringar	291	227	291	227
Diverse engångsintäkter	55 972	601	54 846	589
	69 044	998	67 918	986

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	0	27	0	6
Räntor på kundfordringar	233	255	227	236
Övriga intäkter	381	615	376	610
	614	897	603	852

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	35 150	38 835	32 131	35 787
Övriga kostnader	18	22	16	17
	35 168	38 857	32 146	35 804



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2013	2012
Löner och andra ersättningar	16 022	16 446
Sociala kostnader	6 240	6 176
(varav pensionskostnad)	(1 087)	(1 277)

Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	1 118	1 014
Övriga anställda	14 904	15 432

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	38	38
Varav män	79 %	79 %

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:

Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)	4,2	3,1
Långtidsfrånvaro (60- dagar)	2,0	5,6
Totalt	6,2	8,7

Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått

För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	375	321
För fristående rådgivning	90	75
För lekmannarevisorer	41	41
506	437	



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013 Bostäder	Moderbolaget 2012 Bostäder	Moderbolaget 2013 Verksamhets- lokaler	Moderbolaget 2012 Verksamhets- lokaler
BYGGNADER						
Ing ackumulerade anskaffningsvärden						
Byggnader ursprungliga	1 069 183	1 022 225	263 067	263 067	699 653	652 694
Standardförbättringar	737 335	628 687	213 234	202 691	375 179	295 408
UER-investeringar	34 032	34 032	33 882	33 882	150	150
Nyanskaffningar under året						
Byggnader ursprungliga	21 493	47 269	19 924	0	1 569	47 269
Standardförbättringar	44 683	108 649	0	10 543	31 095	79 772
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	-30 212	-311	-26 113	0	-4 098	-311
Standardförbättringar	-17 482	-15	-15 487	0	-1 995	-15
UER-investeringar	-5 665	0	-5 665	0	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 853 368	1 840 551	482 842	510 183	1 101 553	1 074 982
Ing ackumulerade avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-388 143	-360 260	-118 006	-112 765	-214 075	-195 427
Standardförbättringar	-214 108	-186 899	-65 920	-58 395	-75 270	-60 910
UER-investeringar	-33 783	-33 513	-33 633	-33 363	-150	-150
Årets avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-29 256	-27 966	-5 199	-5 252	-20 075	-18 721
Standardförbättringar	-32 374	-27 222	-7 407	-7 525	-18 220	-14 374
UER-investeringar	-214	-270	-214	-270		
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	13 109	84	12 379	0	763	84
Standardförbättringar	9 584	15	9 046	15	538	0
UER-investeringar	5 665	0	5 665	0	0	0
Utgående ack avskr. enligt plan	-669 520	-636 030	-203 289	-217 554	-326 489	-289 498
Ingående ack nedskrivningar	-39 275	-39 275	-31 555	-31 555	-3 720	-3 720
Försäljning av nedskrivna fastigheter	10 022	0	10 022	0	0	0
Årets nedskrivning	-14 870	0	-14 870	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-44 124	-39 275	-36 404	-31 555	-3 720	-3 720
Utgående bokfört värde byggnader	1 139 724	1 165 245	243 150	261 073	771 344	781 76
MARK, Ingående värde	114 895	114 885	31 837	31 837	66 307	66 297
Nyanskaffningar under året	2 544	50	2 544	0	0	50
Försäljningar under året	-3 326	-40	-2 896	0	-430	-40
Utgående bokfört värde mark	114 114	114 895	31 485	31 837	65 877	66 307
MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde	5 884	5 223	1 387	1 387	468	0
Nyanskaffningar/investeringar	1 012	661	0	0	1 012	468
Försäljningar under året	0	0	0	0	0	0
Ing ackumulerade avskrivningar	-2 528	-2 303	-84	-38	-4	0
Årets avskrivningar	-281	-225	-46	-46	-51	-4
Utgående bokfört värde markanläggningar	4 087	3 356	1 256	1 302	1 426	464
Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	1 257 925	1 283 496	275 891	294 212	838 626	848 539

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 planemässiga avskrivningarna



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

Taxeringsvärde	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Byggnader	613 682	613 231	469 345	482 487
Mark	174 846	160 914	138 313	130 469
Summa taxeringsvärde	788 528	774 145	607 658	612 956

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

Ing. ack. anskaffningsvärden				
ADB-utrustning inkl program	3 236	3 104	3 132	3 007
Kontorsinventarier inkl konst	760	657	712	609
Bilar och transportmedel	5 822	6 248	5 542	5 969
Maskiner och fastighetsinv.	659	659	384	384
Nyanskaffningar under året				
ADB-utrustning inkl program	64	132	52	125
Kontorsinventarier	171	103	171	103
Bilar och transportmedel	0	0	0	0
Maskiner och fastighetsinv.	0	0	0	0
Sålda/utrangerade				
ADB-utrustning inkl program	0	0	0	0
Kontorsinventarier	0	0	0	0
Bilar och transportmedel	-1 331	-426	-1 063	-426
Maskiner och fastighetsinv.	0	0	0	0
Utg. ack. Anskaffningsvärden	9 381	10 477	8 929	9 770
Ingående ack. avskrivningar:				
ADB-utrustning inkl program	-2 722	-2 441	-2 625	-2 344
Kontorsinventarier	-589	-543	-556	-517
Bilar och transportmedel	-4 863	-4 938	-4 583	-4 688
Maskiner och fastighetsinv.	-476	-393	-379	-351
Årets avskrivningar				
ADB-utrustning inkl program	-249	-281	-246	-280
Kontorsinventarier	-40	-45	-34	-39
Bilar och transportmedel	-316	-642	-316	-613
Maskiner och fastighetsinv.	-60	-83	-5	-28
Ack. Avskr, sålda/utrang.				
ADB-utrustning inkl program	0	0	0	0
Kontorsinventarier	0	0	0	0
Bilar och transportmedel	1 331	426	1 063	426
Maskiner och fastighetsinv.	0	0	0	0
Utg. ack. avskr. enl plan	-7 983	-8 941	-7 680	-8 434
Utgående bokfört värde MoI	1 398	1 536	1 249	1 336



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Pågående standardförbättringar/ ombyggnationer

Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
51 301	43 468	50 296	40 907

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar i HBV

40	40	40	40
----	----	----	----

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Tillgodohavanden i HBV

1 237	1 010	1 237	1 010
-------	-------	-------	-------

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran

3 493	2 854	1 464	546
-------	-------	-------	-----

Mervärdesskattefordran

7 691	8 205	7 691	8 205
-------	-------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

3 705	925	3 510	925
-------	-----	-------	-----

Summa

14 889	11 983	12 665	9 676
--------	--------	--------	-------

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna intäktsräntor

741	708	741	683
-----	-----	-----	-----

Övriga interimfordringar

1 314	1 298	1 314	1 191
-------	-------	-------	-------

Summa

2 055	2 006	2 055	1 873
-------	-------	-------	-------



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 19 KASSA OCH BANK

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Kassa	0	1	1	1
Banktillgodohavanden	23 066	5 787	22 747	3 738
Summa	23 066	5 788	22 747	3 739
Checkräkningskredit				
Avser del av den kommunala koncernlimiten	100 000	100 000	80 000	80 000

NOT 20 EGET KAPITAL

Aktiekapital				
Vid årets början	40 000	40 000	40 000	40 000
Vid årets slut	40 000	40 000	40 000	40 000
Bundet eget kapital				
Bundna fonder	16 330	16 330	15 330	15 330
Vid årets slut	16 330	16 330	15 330	15 330
Fritt eget kapital				
Ingående balans	45 969	42 503	17 431	15 441
Utdelning enligt stämmobeslut	-900	0	-900	0
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman	2 545	2 664	2 545	1 990
Årets resultat	39 167	3 346	37 450	2 545
Vid årets slut	86 780	48 514	56 526	19 976
Summa eget kapital	143 110	104 288	111 856	75 306

Villkorligt aktieägartillskott ingår i fritt eget kapital med 29 484 tkr.

NOT 21 AKTIER I DOTTERBOLAG

	Ingående bokfört värde 2013	Förvärv 2013	Utgående bokfört värde 2013
Aktier i dotterbolag	5 000	0	5 000
	Antal aktier	Kapitalandel	Bokfört värde
Katrineholms Industrihus AB, org. nr. 556069-1510 med säte i Katrineholms kommun	50 000 st	100 %	5 000 tkr

NOT 22 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Pensionsskuld	0	0	0	0
Avs. uppskjuten skatt	1 944	2 626	0	0
Summa	1 944	2 626	0	0



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	19 516	598 319	18 096	552 100
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	78 384	37 000	72 384	37 000
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	1 018 907	70 000	944 507	34 000
Summa lån kreditinstitut	1 116 807	705 319	1 034 987	623 100
Fastighetslån från Katrineholms kommun <1 år	0	18 412	0	18 318
Fastighetslån från Katrineholms kommun 1-5 år	0	73 648	0	73 272
Fastighetslån från Katrineholms kommun >5 år	0	305 153	0	303 078
Summa lån Katrineholms kommun	0	397 213	0	394 668
Summa lån	1 116 807	1 102 532	1 034 987	1 017 768
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-19 516	-23 693	-18 096	-23 399
Skulder till kreditinstitut m fl.	1 097 291	1 078 839	1 016 891	994 369

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatter & soc. avg.	858	804	770	730
Pensionsskuld individ. Del	782	1 847	0	0
Mervärdesskatteskuld	3 376	1 651	642	36
Övr. kortfristiga skulder	0	0	0	0
Summa	5 016	4 302	1 412	766

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	548	583	521	522
Semesterlöneskuld	1 143	1 092	1 105	1 048
Upplupna kostnadsräntor	10 943	6 396	10 453	5 798
Förskottsbetalda hyror	11 049	9 538	7 481	7 793
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 654	5 688	3 975	5 528
Summa	28 336	23 297	23 534	20 688

NOT 26 VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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

Varulagret är upptaget till anskaffningsvärdet.

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

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Fastighetsinteckningar				
Pantsatta	0	0	0	0
Eget förvar	160 965	192 799	98 905	130 739
Summa	160 965	192 799	98 905	130 739

NOT 28 ANSVARSFÖRBINDELSER

Garantiförbindelser: Fastigo	344	348	318	324
------------------------------	-----	-----	-----	-----



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	19 076 tkr
Årets resultat	37 450 tkr
Summa	56 526 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Att 2,5 kr per aktie utdelas till ägaren	1 000 tkr
Att i en ny räkning överföres	55 526 tkr

Katrineholm den 24 mars 2014

	Björn Lindeberg Ordförande	Fredrik Olovsson Vice ordförande
Jessica Ljunggren	Claes Holm	Cecilia Björk
Agneta Emanuelsson Suppleant och ersättare för Abdullahi Hassan	Lars-Eric Peterson	Stig Karlsson
Ingemar Björklund	Gudrun Lindvall	Bengt Hult
	Ingemar Eriksson Verkställande direktör	

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9 april 2014

Ernst & Young
Per Larsson
Auktoriserad revisor



Mål

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2013	Historisk måluppfyllelse	Enhet
KUND NKI-Bostäder	Att vidmakthålla ett starkt varumärke.	Resultatet är inte uppnått.		Mål: NKI 75 År 2014 Riktvärde starkt varumärke 71
KUND NKI-Verksamhetslokaler	Att vidmakthålla ett bra varumärke, Tillhandahålla lokaler till nytta för den kommunala verksamheten till lägsta möjliga kostnad	Resultatet är uppnått för mätning 2011,		Mål: NKI 65 År 2014 Riktvärde starkt varumärke 67
KUND Uthyrningsgrad	En hög uthyrningsgrad stärker ekonomin och ger förutsättning för en god service och bra kvalitet i boendet.	Målet är uppnått. Uthyrningsgraden överstiger målet om 98,5 %		Mål: Uthyrningsgrad 98,5 % År 2013
KUND Omflyttningsgrad	Att höja viljan till kvarboende genom helhetslösning och god service	Målet inte uppnått.		Mål: Uthyrningsgrad 17 % År 2013
UTVECKLING Öka antalet bostäder i centrum	KFAB vill vara en attraktiv leverantör av bostäder.	Målet inte uppnått. Planering av nybyggnation av 60 lägenheter i kv. Hästen pågår.		Mål: Antal bostäder ökas från 150 till 230 till År 2015.



Mål

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2013	Historisk måluppfyllelse	Mål												
MEDARBETARE Medarbetarindex	Engagerade medarbetare genom fokus på värdeorden och ett utvecklat ledarskap.	Målet är inte uppnått .	<table><tr><th>År</th><th>Medarbetarindex</th></tr><tr><td>2014</td><td>69</td></tr><tr><td>2011</td><td>69</td></tr><tr><td>2008</td><td>67</td></tr></table>	År	Medarbetarindex	2014	69	2011	69	2008	67	Mål: NMI 75 Långsiktigt mål Riktvärde 71 År 2014				
År	Medarbetarindex															
2014	69															
2011	69															
2008	67															
MEDARBETARE Frisknärvaro	Friska medarbetare som utför sina arbetsuppgifter i professionellt, affärsmässigt och i positiv anda.	Målet är inte uppnått.	<table><tr><th>År</th><th>Frisknärvaro</th></tr><tr><td>2013</td><td>93,8</td></tr><tr><td>2012</td><td>91,3</td></tr><tr><td>2011</td><td>92,4</td></tr><tr><td>2010</td><td>94,9</td></tr><tr><td>2009</td><td>95</td></tr></table>	År	Frisknärvaro	2013	93,8	2012	91,3	2011	92,4	2010	94,9	2009	95	Mål: Frisknärvaro >95 % År 2013
År	Frisknärvaro															
2013	93,8															
2012	91,3															
2011	92,4															
2010	94,9															
2009	95															
SAMHÄLLE Nationellt energimål: Minska energiintensiteten AO Bostäder	Verka för minskad energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi	Målet är inte uppnått.	<table><tr><th>År</th><th>Nationellt energimål</th></tr><tr><td>2013</td><td>87,2</td></tr><tr><td>2012</td><td>96,9</td></tr><tr><td>2011</td><td>94,6</td></tr><tr><td>2010</td><td>95,9</td></tr><tr><td>2008</td><td>100</td></tr></table>	År	Nationellt energimål	2013	87,2	2012	96,9	2011	94,6	2010	95,9	2008	100	Mål: Minska energiintensiteten med 20 % till år 2020
År	Nationellt energimål															
2013	87,2															
2012	96,9															
2011	94,6															
2010	95,9															
2008	100															
SAMHÄLLE Nationellt energimål: Minska energiintensiteten AO Lokaler	Verka för minskad energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi	Målet är inte uppnått.	<table><tr><th>År</th><th>Nationellt energimål</th></tr><tr><td>2013</td><td>93</td></tr><tr><td>2012</td><td>92,9</td></tr><tr><td>2011</td><td>92,4</td></tr><tr><td>2010</td><td>94,9</td></tr><tr><td>2008</td><td>100</td></tr></table>	År	Nationellt energimål	2013	93	2012	92,9	2011	92,4	2010	94,9	2008	100	Mål: Minska energiintensiteten med 20 % till år 2020
År	Nationellt energimål															
2013	93															
2012	92,9															
2011	92,4															
2010	94,9															
2008	100															



Mål

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2013	Historisk måluppfyllelse	Mål
EKONOMI Soliditet	KFAB ska vara ett stabilt och affärsmässigt företag	Målet är uppnått för 2013 .		Mål: Soliditet 7 % År 2015
EKONOMI Underhållsnivå Affärsområde Bostäder	Öka underhållet på fastigheterna för att bibehålla standarden i bostadsbeståndet.	Målet är uppnått för 2013.		Mål: Underhållsnivå 180 kr/m ² År 2014
EKONOMI Underhållsnivå Affärsområde Verksamhetslokaler	Öka det budgeterade underhållet på fastigheterna för att bibehålla standarden i de kommunala verksamhetslokalerna.	Målet är uppnått för 2013.		Mål: Underhållsnivå 80 kr/m ² År 2015.



AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER
SAMMANSTÄLLNING BOSTÄDER, LOKALER, GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

FASTIGHETSOMRÅDE	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder medel-bly	Bostäder årshyra	Lokal antal	Lokal yta	Garage antal	P-plats antal
Renen 7,8,9	119	7 675	64	6 902 401	9	377	24	71
Sågen 1,2	106	8 058	76	7 066 792	40	1 130	28	74
Pantem 2	106	5 641	53	4 988 248	9	525	0	80
Gjutaren 1,2,3,4	16	944	59	807 243	1	0	0	0
Kontoristen 11	23	1 139	50	1 065 272	2	47	8	13
Pressjämet 2,3	117	6 585	56	5 866 335	4	98	0	80
Hackan 6,7,8	130	8 775	68	7 993 128	8	1 436	40	148
Käman 11,12,13	109	8 417	77	7 781 519	17	1 137	30	103
Björktickan 4	0	0	0	0	1	371	0	0
Grenen 3,4	105	6 145	59	5 414 480	11	797	17	63
Hästen	12	846	71	782 688	8	1 919	7	0
Kastanjen 2	38	2 215	58	2 050 631	3	223	8	0
Videt1/Enen2/Sälgen1	42	1 884	45	1 404 544	3	150	0	0
Tallen1	87	6 186	71	5 769 026	35	751	22	51
Björken 2	13	896	69	702 005	1	75	0	8
Rosenbusken 12	82	5 785	71	6 260 710	6	420	0	89
Rosenbusken 11	32	2 100	66	2 047 501	23	2 289	65	0
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 795	0	0
Kajan1/Kondoren1	70	3 990	57	4 096 010	3	291	35	24
Humlen 13, 14	30	2 191	73	2 099 257	1	52	0	8
Triangeln 5	9	478	53	419 442	2	303	0	0
Triangeln 12	8	416	52	347 297	1	80	0	0
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 612 390	0	0	0	5
Triangeln 9 o 10	7	593	85	441 293	0	0	0	0
Valmannen 4	18	1 011	56	880 182	0	0	7	0
Vallgården 3	6	386	64	342 732	0	0	3	0
Forssjökvarn 1:37	6	360	60	320 367	1	44	0	0
Forssjökvarn 1:73 ¹	6	415	69	315 684	0	0	0	0
Lidabacke1:23 ¹	8	564	71	432 252	0	0	8	0
Hillersta 1:99 ¹	9	659	73	401 166	0	0	10	0
Lida 8:1	4	262	66	252 372	0	0	0	0
Lida 7:1	4	232	58	200 952	0	0	0	0
Lidabacke.1:52	4	262	66	250 716	0	0	0	0
Klubbetorp.5:1 ²	16	988	62	825 132	1	27	0	0
Klubbetorp 5:23	12	545	45	469 704	1	86	0	0
Klubbetorp (nya) ¹	6	565	94	322 632	0	0	0	0
Klubbetorp (nya) ¹	9	415	46	333 456	0	0	0	0
SUMMA	1397	89 429	64,02	81 265 559	192	16 423	312	817



**AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER
BOKFÖRDA VÄRDEN 2013-12-31 - SAMMANSTÄLLNING**

Fastighet	Ursprungligt anskaffningsvärde						Tax.
	Färdig ställ år	Mark	Byggnad	Standard förbättr.	UER 20 år	Bokfört värde	Värde Tkr
Renen 7,8,0	1963-65	998 700	5 401 430	4 705 405	5 553 253	4 147 902	40 523
Sågen 1,2	1968-69	1 182 700	7 265 525	7 301 283	3 238 592	5 086 865	36 521
Pantern 2	1987	2 486 000	10 598 503	1 176 664	2 415 063	7 622 478	29 238
Gjutaren 1-4	1987	158 100	720 477	9 352 270	50 000	6 760 501	4 500
Kontoristén 11	1962	166 000	755 796	7 182 474	268 091	6 855 299	6 238
Pressjärnet 2,3	1961	767 400	4 029 169	7 557 719	1 365 271	5 006 986	28 978
Hackan 6-8	70-	1 577 100	15 961 121	9 562 790	3 236 635	7 708 652	45 859
Kärnan 11-13	1966-67	1 718 600	12 395 503	84 351 790	4 762 362	66 535 084	47 642
Björktickan 4	1995	381 437	2 927 870	102 775	0	2 360 084	2 604
Grenen	1963	784 900	4 120 589	2 910 903	1 166 422	2 147 319	34 163
Hästen 7	1954,58	4 619 000	19 923 699	0	0	19 434 498	230
Kastanjen 2	1956	206 800	1 171 621	8 665 379	157 824	7 057 160	11 127
Videt1/Enen2/Sälgen1	1987	320 500	1 727 908	623 787	325 735	1 042 802	9 146
Tallen 1	1965	920 000	4 829 695	15 695 415	2 069 703	10 928 621	33 388
Björken 2	1987	256 000	692 268	694 745	78 295	512 597	4 264
Rosenbusken 12	1988	3 230 000	51 046 809	5 204 234	0	33 039 696	37 904
Rosenbusken 11	1960,88	2 921 000	39 998 004	25 037 026	402 489	41 085 624	0
Kajan 1/Kondoren 1	1958-59	543 400	24 549 246	1 009 932	1 040 313	16 053 040	24 566
Humlen 13,14	1995-96	4 619 000	22 925 198	451 459	0	17 084 541	14 618
Triangeln 5	1961	71 300	437 925	1 996 124	309 798	693 812	2 211
Triangeln 12	1987	328 600	1 400 853	692 267	243 993	416 275	1 604
Kvadraden 1	1969,79	419 600	3 776 238	1 747 500	231 399	2 784 434	6 693
Triangeln 9,10	1989	543 100	4 394 622	238 321	0	1 470 848	3 081
Häringe 1:17	1987	25 900	0	0	0	25 900	172
Valmannen 4	1962	118 900	674 030	365 789	835 000	486 304	3 503
Vallgården 3	1991	150 500	2 858 500	233 845	0	1 601 068	1 563
Rämsta 1:118	1987	252 100	0	0	0	252 100	0
Forssjökvärn 1:37	1987	158 200	293 800	617 557	30 000	670 713	1 416
Forssjökvärn 1:73	1987	536 900	1 610 555	15 449	0	1 108 493	2 730
Lidabacke1:23	1980	417 800	1 571 906	7 000	0	737 620	2 996
Hillersta 1:79	1987	174 800	585 200	8 750	48 011	373 059	2 270
Lida 8:2							
Lidabacke1:52	1987	469 400	1 571 416	280 028	112 000	597 265	2 680
Lida 7:1	1987	75 700	185 477	397 540	39 000	413 003	1 080
Klubbetorp 5:93	1987	670 020	2 132 243	449 325	165 112	1 895 070	5 318
Klubbetorp 5:23	1987	127 000	620 339	349 628	73 000	564 370	3 062
Klubbetorp Nya	1989	515 492	3 724 224	148 988	0	1 331 877	3 330
SUMMA		31 485 410	256 877 758	199 134 161	28 217 361	275 891 960	455 218



**AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER
SAMMANSTÄLLNING BOSTÄDER, LOKALER, GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER**

Fastighet	Bostäder antal	Bostäder Yta	Serv.lgh antal	Serv.lgh yta	Lokal yta	Garage antal	P-plats antal
Abborren 6	0	0	0	0	4 427	0	0
Backa 6:4	0	0	0	0	634	0	0
Bie 3:2	0	0	0	0	1 723	0	0
Bie 3:3	0	0	8	312	383	0	0
Björken 2	0	0	0	0	3 254	0	0
Djupet 3	0	0	0	0	31 671	0	0
Ekorren 4	2	212	0	0	7 999	0	0
Förssjökvärn 1:171	0	0	0	0	1 580	0	0
Gersnäs 3:10	0	0	0	0	2 066	0	0
Gersnäs 3:6	0	0	0	0	790	0	0
Granhammar 3:1	0	0	0	0	448	0	0
Guldregnet 3	0	0	40	1 426	1 579	0	0
Hillersta 1:99	0	0	0	0	3 212	0	0
Hinnäs 2:23	0	0	0	0	1 565	0	0
Igelkotten 1	8 5	5 400	40	1 320	7 514	2	0
Järven 3	0	0	0	0	14 786	0	0
Klubbetorp 5:93	0	0	21	673	1 526	0	0
Kvadraten 1	0	0	0	0	2 093	0	0
Kärven 1	0	0	0	0	945	0	0
Lasstorp 4:3	0	0	0	0	12 973	0	0
Lida 7:1	0	0	0	0	304	0	0
Lida 8:2	0	0	29	945	1 297	0	0
Liljan 3	0	0	0	0	2 427	3	27
Linjalen 12	0	0	0	0	1 096	0	0
Lokstallet 1	0	0	0	0	3 250	0	0
Lästen 4	0	0	0	0	11 806	0	0
Mejseln 12	6	312	0	0	146		
Mjölhult 1:3	0	0	0	0	3 932	0	0
Mården 1	0	0	0	0	7 800	0	72
Måsen 1	0	0	0	0	958	0	0
Nejlikan 10	3	244	0	0	643	0	0
Nålen 6	0	0	0	0	2 066	0	0
Pantern 1	26	1 650	16	659	1 640	0	0
Plogen 5	0	0	56	2 038	2 445	0	0
Portsättaren 1	0	0	0	0	255	0	0
Resedan 4	0	0	0	0	12 335	0	0
Ringduvan 12	0	0	0	0	5 912	0	0
Skalunda 7:2	0	0	0	0	2 602	0	0
Skogsbrynet 2	0	0	59	2 075	5 018	0	0
Sköldinge-Ramsta	0	0	14	529	1 461	0	0
Sädesårlan 15	0	0	0	0	1 640	0	0
Tjädern 8	0	0	0	0	525	0	0
Trädgårdsmästaren 3	0	0	0	0	6 646	0	0
Tången 7	0	0	0	0	634	0	0
Vallen 2	1	86	0	0	6 450	0	0
Vallgården 3	0	0	23	792	2 174	0	0
Vispen 26	0	0	0	0	11 992	0	0
Vitsippan 12	0	0	0	0	0	41	4
Örnen 3	0	0	0	0	1 220	0	0
SUMMA	123	7 904	306	10 769	199 096	46	103



**AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER
BOKFÖRDA VÄRDEN 2013-12-31 - SAMMANSTÄLLNING**

FASTIGHETER 556011-0917	Färdig- ställ år	Ursprungligt ansk värde		Standard- förbättr	Bokfört värde Summa	Taxerings- värde Tkr
		Mark	Bygg			
Abborren 6	2002	1 816 000	4 893 102	5 526 795	7 767 154	3 820
Backa 6:4	2002	212 000	1 497 875	881 424	1 572 460	0
Bie 3:2	2002	329 000	6 500 041	4 256 797	7 028 504	0
Bie 3:3	2002	120 000	6 619 623	1 091 391	5 817 529	0
Björken 2	2002	1 102 000	14 460 949	1 883 651	13 141 067	0
Djupet 3	2002	9 200 000	30 598 084	72 783 761	77 087 105	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	23 130 341	22 828 227	1 296
Forssjökvam 1:171	2002	324 000	7 150 750	3 875 353	8 411 977	0
Gersnäs 3:10	2002	630 000	3 370 000	6 733 922	8 443 947	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	1 080 361	3 201 931	1 998 405	0
Granhammar 3:19	2002	257 536	1 453 622	882 556	1 574 916	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	25 875 104	830 030	20 659 978	0
Hillersta 1:99	2002	489 000	12 094 008	7 417 148	13 516 163	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	6 644 003	3 920 837	7 635 558	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	71 074 275	24 401 170	58 259 717	50 022
Järven 3	2002	5 600 000	16 168 733	28 568 971	34 560 063	0
Klubbetorp 2:4,5:93	2002	386 000	9 147 715	3 265 269	8 822 958	0
Kvadraten 1	2002	337 000	7 275 325	3 913 608	9 719 041	0
Kärven 1	1975	44 000	1 255 867	3 323 543	1 669 497	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	67 676 838	77 798 361	131 044 917	0
Lida 8:2	2002	465 000	13 635 791	3 740 295	12 158 555	0
Lokstallarna	2012	50 000	19 392 279	200 000	19 004 013	0
Liljan 3	2002	1 058 000	2 052 616	7 113 976	8 445 310	8 188
Linjalen 12	1971	75 500	876 878	2 315 529	2 164 102	0
Lästen 4	2002	3 781 000	39 885 868	14 613 434	44 428 879	2 753
Mjölhult 1:3	2002	456 000	11 759 722	10 422 323	14 381 683	0
Mården 1 & 5	2002	59 000	19 955 959	942 689	18 809 069	559
Måsen 1	2002	213 000	4 013 705	1 316 333	4 083 329	0
Nejlkan 10	2002	251 000	2 678 141	200 617	1 797 522	0
Nålen 6	2002	612 000	7 914 360	266 849	5 440 299	40
Mejseln 12	2009	985 000	15 399 270	0	14 983 303	0
Pantern	1992	3 035 900	47 604 857	394 681	31 334 104	0
Plogen 5	2002	1 450 000	35 191 629	137 829	22 205 500	98
Resedan 4	2002	5 543 000	48 772 174	4 692 392	41 448 125	2 638
Ringduvan 12	2002	1 936 000	8 006 464	7 188 378	12 372 224	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	5 900 318	12 062 455	11 584 304	0
Skogsbrynet 2	2002	2 614 000	27 397 451	4 868 870	24 988 408	0
Sköldinge-Ramsta 2:118	2002	312 000	10 615 414	1 159 740	8 780 020	0
Södesårlan 15	2004	374 400	1 524 660	1 860 176	2 928 015	0
Tegelbruket 5 och 6	2002	48 000	0	0	48 000	0
Tjädern 8	2002	227 000	47 105	1 094 275	1 005 182	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	9 217 015	30 976 231	32 370 927	0
Tången 7	2002	378 000	4 513 714	552 100	3 617 875	0
Vallen 2	2002	831 000	27 381 993	3 620 744	21 669 257	442
Vallgården 3	2002	456 000	16 191 362	247 243	12 318 283	0
Vispen 26	2002	3 633 000	15 349 333	12 201 084	21 547 316	0
Vitsippan 12	2002	107 000	201 178	0	201 932	1 264
Ömen 3	1974	97 900	1 798 040	4 404 672	2 951 173	0
SUMMA		65 876 936	697 123 021	404 279 774	838 625 892	71 120



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

RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2013-01-01 2013-12-31	Budget 2013	Utfall 2012
RÖRELSENS INTÄKTER	Not			
Hysesintäkter	1	105 554	106 584	105 812
Övriga intäkter	2	<u>3 389</u>	<u>655</u>	<u>1 822</u>
Nettoomsättning		108 943	107 239	107 634
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-25 162	-16 924	-18 073
Driftkostnader	4	-65 599	-63 278	-65 100
Fastighetsskatt	5	-1 718	-2 221	-2 166
Av- och nedskrivningar	6	<u>-27 736</u>	<u>-13 701</u>	<u>-13 082</u>
Summa fastighetskostnader		-120 215	-96 124	-98 422
Bruttoresultat		-11 273	11 115	9 212
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-8 180	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	65 405	0	581
Rörelseresultat		45 952	11 115	9 793
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	228	175	249
Räntebidrag		0	0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-8 526</u>	<u>-8 790</u>	<u>-8 156</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-8 298	-8 615	-7 905
Resultat efter finansiella poster		37 654	2 500	1 888
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-204	0	0
RESULTAT		37 450	2 500	1 888

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

	Utfall 2013-01-01 2013-12-31	Budget 2013	Utfall 2012
NOT 1 HYRESINTÄKTER			
Bostäder	88 076	89 695	89 796
Lokaler	16 734	16 330	16 179
Garage och parkeringsplatser	<u>2 361</u>	<u>2 356</u>	<u>2 429</u>
	107 171	108 381	108 405
Hyresbortfall			
Rabatter	-256	-100	-280
Outhyrda lägenheter	-796	-1 154	-1 741
Outhyrda lokaler	-176	-154	-142
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-390</u>	<u>-389</u>	<u>-429</u>
	-1 617	-1 797	-2 593
Summa hyresintäkter	105 554	106 584	105 812
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER			
Ersättningar från hyresgäster	484	300	1 326
Elavgifter hushållsström	2	5	1
Ersättning för juridiska åtgärder	233	50	121
Övriga intäkter	<u>2 669</u>	<u>300</u>	<u>374</u>
	3 389	655	1 822
Summa intäkter	108 943	107 239	107 634
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER			
Planerat underhåll	24 212	15 904	16 857
Underhållsrabatt för bostäder	723	639	787
Tillval	<u>227</u>	<u>381</u>	<u>428</u>
Summa underhållskostnader	25 162	16 924	18 073

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Utfall
2013-01-01
2013-12-31

Budget
2013

Utfall
2012

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

Uppvärmning

Kostnader för uppvärmning	<u>14 690</u>	<u>15 103</u>	<u>15 778</u>
---------------------------	---------------	---------------	---------------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	2 870	3 852	3 760
Övriga personalkostnader	162	261	196
Reparationskostnader	6 120	4 367	4 166
Vatten- och brandskadekostnader	4 200	2 902	4 955
Övriga skötselkostnader	10 593	9 469	11 626
Uttagsskatt	622	636	635
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>80</u>	<u>263</u>	<u>203</u>
	24 648	21 750	25 542

Förbrukning

Vatten	6 218	6 639	6 592
El, fastigheter	3 045	3 437	3 344
El, hushåll	160	220	221
Renhållning	<u>2 415</u>	<u>2 599</u>	<u>2 485</u>
	11 838	12 895	12 641

Riskkostnader

Försäkringspremier	490	643	632
Avskrivna fordringar	291	400	377
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>346</u>	<u>275</u>	<u>317</u>
	1 127	1 318	1 327

Administration

Lönekostnader	5 807	5 986	4 425
Övriga personalkostnader	300	258	364
Styrelsearvoden och övriga förvaltning	167	226	131
Revisionskostnad	208	219	146
Marknadsföring	863	930	944
Konsultkostnader	377	190	310
Leasing kontorsmaskiner	11	40	19
Övriga kostnader	4 681	3 012	2 261
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrus	<u>149</u>	<u>271</u>	<u>377</u>
	12 565	11 132	8 977

Hyresgästernas medel

Fritidsverksamhet	277	625	377
Hyressättningsavgift	228	230	231
Boinflytande	<u>226</u>	<u>225</u>	<u>228</u>
	732	1 080	836

Summa driftkostnader

	<u>65 599</u>	<u>63 278</u>	<u>65 100</u>
--	----------------------	----------------------	----------------------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Utfall	Budget	Utfall
2013-01-01	2013	2012
2013-12-31		

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	1 718	2 221	2 166
-----------------	-------	-------	-------

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING**Fastighetsavskrivningar**

Byggnader 2 %	5 199	5 082	5 240
Standardförbättringar 3-20 %	7 453	8 364	7 572
UER-investeringar 5 o 10 %	214	255	270
Låneposter 3 %	0	0	0
Nedskrivning	14 870	0	0
Summa av- och nedskrivningar	27 736	13 701	13 082

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust avyttring av anläggningstillgång	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	8 180	0	0
Summa	8 180	0	0

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	0	3
Ersättning för sociala merkostnader	0	0	307
Vinst vid försäljning fastigheter	10 849	0	0
Återvunna avskr fordringar	255	0	222
Div engångsintäkter	54 300	0	49
Summa	65 405	0	581

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	40	0	6
Räntor på kundfordringar	184	150	236
Övriga intäkter	4	25	6
Summa	228	175	249

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	8 481	8 740	8 084
Övriga kostnader	45	50	72
Summa	8 526	8 790	8 156

		Utfall 2013-01-01 2013-12-31	Budget 2013	Utfall 2012
RESULTATRÄKNING	(tkr)			
RÖRELSENS INTÄKTER	Not			
Hysesintäkter	1	172 591	174 070	165 438
Övriga intäkter	2	<u>1 071</u>	<u>0</u>	<u>1 776</u>
Nettoomsättning		173 661	174 070	167 214
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-21 478	-15 612	-19 941
Driftkostnader	4	-91 509	-84 122	-85 825
Fastighetsskatt	5	505	-701	-651
Av- och nedskrivningar	6	<u>-38 335</u>	<u>-43 347</u>	<u>-33 110</u>
Summa fastighetskostnader		-150 817	-143 782	-139 527
Bruttoresultat		22 844	30 288	27 687
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-1 653	-3 500	-1 225
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	2 505	0	1 350
Rörelseresultat		23 696	26 788	27 813
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	374	200	606
Räntebidrag		0	0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-23 632</u>	<u>-26 338</u>	<u>-27 757</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-23 258	-26 138	-27 138
Resultat efter finansiella poster		438	650	674
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		-438	0	0
RESULTAT		0	650	674

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)**NOT 1 HYRESINTÄKTER**

	Utfall 2013-01-01 2013-12-31	Budget 2013	Utfall 2012
Bostäder	23 532	26 186	23 369
Lokaler	150 118	148 742	143 605
Garage och parkeringsplatser	<u>310</u>	<u>234</u>	<u>254</u>
	173 959	175 162	167 229

Hyresbortfall

Rabatter	-19	0	-4
Outhyrda lägenheter	-517	-794	-925
Outhyrda lokaler	-763	-205	-776
Outhyrda garage och parkeringsplatser	<u>-71</u>	<u>-93</u>	<u>-85</u>
	-1 369	-1 092	-1 790

Summa hyresintäkter**172 591 174 070 165 438****NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER**

Ersättningar från hyresgäster	43	0	292
Elavgifter hushållsström	2	0	2
Ersättning för juridiska åtgärder	6	0	757
Övriga intäkter	<u>1 020</u>	<u>0</u>	<u>725</u>
	1 071	0	1 776

Summa intäkter**173 661 174 070 167 214****NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER**

Planerat underhåll	21 478	15 612	19 941
--------------------	--------	--------	--------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall	Budget	Utfall
2013-01-01	2013	2012
2013-12-31		

NOT 4 DRIFTKOSTNADER**Uppvärmning**

Kostnader för uppvärmning	18 604	20 699	19 524
---------------------------	--------	--------	--------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	7 860	7 353	7 436
Övriga personalkostnader	242	283	284
Reparationskostnader	13 089	6 355	8 969
Vatten- och brandskadekostnader	2 349	1 500	2 445
Övriga skötselkostnader	17 530	14 320	15 421
Uttagsskatt	133	156	110
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>138</u>	<u>230</u>	<u>125</u>
	41 342	30 197	34 790

Förbrukning

Vatten	4 211	3 987	3 923
El, fastigheter	14 024	16 042	14 376
El, hushåll	51	30	53
Renhållning	<u>1 911</u>	<u>1 961</u>	<u>1 866</u>
	20 197	22 020	20 217

Riskkostnader

Försäkringspremier	1 127	1 860	1 351
Avskrivna fordringar	51	0	23
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>28</u>	<u>0</u>	<u>5</u>
	1 206	1 860	1 379

Administration

Lönekostnader	5 528	6 981	5 688
Övriga personalkostnader	450	238	527
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnader	300	208	242
Revisionskostnad	297	202	281
Marknadsföring	368	75	244
Konsultkostnader	262	293	672
Leasing kontorsmaskiner	17	43	26
Övriga kostnader	3 817	3 001	3 001
Avgår aktiverade kostnader	-1 135	-1 950	-1 000
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>256</u>	<u>240</u>	<u>231</u>
	10 160	9 331	9 912

Hyresgästernas medel

Hyressättningsavgift	1	15	3
----------------------	---	----	---

Summa driftkostnader

91 509	84 122	85 825
---------------	---------------	---------------

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

Utfall 2013-01-01 2013-12-31	Budget 2013	Utfall 2012
------------------------------------	----------------	----------------

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt	-505	701	651
-----------------	------	-----	-----

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNING**Fastighetsavskrivningar**

Byggnader 2-3 %	20 064	21 011	18 732
Standardförbättringar 3-20 %	18 271	22 336	14 378
Nedskrivning byggnader/standardförbättringar	0	0	0
Summa av- och nedskrivningar	38 335	43 347	33 110

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Rivningskostnad	0	0	0
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	1 129	0	0
Kostnader av engångskaraktär	524	3500	1225
Summa	1 653	3 500	1 225

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	0	0
Vinst vid försäljning fastigheter	2 008	0	120
Återvunna avskr fordringar	36	0	5
Div engångsintäkter	461	0	1 225
Summa	2 505	0	1 350

NOT 9 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	366	200	600
Räntor på kundfordringar	1	0	0
Övriga intäkter	6	0	6
Summa	374	200	606

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	22 482	12 783	10 686
Ränta kommunala reverser	1 130	13 555	17 018
Övriga kostnader	21	0	54
Summa	23 632	26 338	27 757

Bilaga 7.1

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB
556011-0917

DIV 100

RESULTATRÄKNING	(tkr)	Utfall 2012	Budget 2013	Budget 2014
RÖRELSENS INTÄKTER	Not			
Hyresintäkter	1	105 812	106 584	100 017
Övriga intäkter	2	<u>1 822</u>	<u>655</u>	<u>655</u>
Nettoomsättning		107 634	107 239	100 672
RÖRELSENS KOSTNADER				
Fastighetskostnader				
Underhållskostnader	3	-18 073	-16 924	-15 866
Driftkostnader	4	-65 100	-63 278	-58 418
Fastighetsskatt	5	-2 166	-2 221	-1 995
Avskrivningar	6	<u>-13 082</u>	<u>-13 701</u>	<u>-13 618</u>
Summa fastighetskostnader		-98 421	-96 124	-89 896
Bruttoresultat		9 213	11 115	10 775
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	0	0	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	581	0	0
Rörelseresultat		9 794	11 115	10 775
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	248	175	175
Räntebidrag		0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-8 156</u>	<u>-8 790</u>	<u>-8 450</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		-7 908	-8 615	-8 275
Resultat efter finansiella poster		1 886	2 500	2 500
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		0	0	0
RESULTAT		1 886	2 500	2 500

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Utfall	Budget	Budget
2012	2013	2014

NOT 4 DRIFTKOSTNADER**Uppvärmning**

Kostnader för uppvärmning	<u>15 778</u>	<u>15 103</u>	<u>13 928</u>
---------------------------	---------------	---------------	---------------

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader	3 760	3 852	3 532
Övriga personalkostnader	196	261	247
Reparationskostnader	4 166	4 367	3 731
Vatten- och brandskadekostnader	4 955	2 902	2 329
Övriga skötselkostnader	11 626	9 469	8 849
Uttagsskatt	635	636	548
Avskr fordon och fastighetsinventarier	<u>204</u>	<u>263</u>	<u>213</u>
	25 542	21 750	19 448

Förbrukning

Vatten	6 592	6 639	5 909
El, fastigheter	3 344	3 437	3 152
El, hushåll	221	220	196
Renhållning	<u>2 484</u>	<u>2 599</u>	<u>2 277</u>
	12 641	12 895	11 534

Risikkostnader

Försäkringspremier	632	643	555
Avskrivna fordringar	377	400	337
Avgifter för juridiska åtgärder	<u>318</u>	<u>275</u>	<u>275</u>
	1 327	1 318	1 167

Administration

Lönekostnader	4 425	5 986	6 020
Övriga personalkostnader	364	258	365
Styrelsearvoden och övriga förvaltningskostnader	131	226	231
Revisionskostnad	146	219	227
Marknadsföring	944	930	889
Konsultkostnader	310	190	190
Leasing kontorsmaskiner	19	40	40
Övriga kostnader	2 261	3 012	3 068
Avgår aktiverade kostnader	0	0	0
Avskr kontorsinventarier inkl datautrustning	<u>377</u>	<u>271</u>	<u>259</u>
	8 977	11 132	11 289

Hyresgästernas medel

Fritidsverksamhet	377	625	625
Förhandlingsersättning	231	230	202
Boinflytande	<u>227</u>	<u>225</u>	<u>225</u>
	835	1 080	1 052

Summa driftkostnader

65 100	63 278	58 418
---------------	---------------	---------------



Bilg 8:1

Katrineholms Fastighets AB

Jämställdhetspolicy

Personal

Ingmar Eriksson
2014-03-24

Katrineholms Fastighets AB's strävan är att vara en attraktiv arbetsplats för alla. Att då ha en organisation och attityd som präglas av jämställdhet och mångfald ter sig för oss som en ren självklarhet. Vårt övergripande mål är därför att ha motiverade och engagerade medarbetare med rätt kompetens. Vi utesluter ingen i vår strävan mot en arbetsplats där alla behandlas med respekt och värdighet.

Syfte

Diskrimineringslagen har till syfte att motverka diskriminering och har ersatt Jämställdhetslagen och de tidigare diskrimineringslagarna.

Syftet med denna jämställdhetspolicy är att den ska förklara intentionerna med hela jämställdhetsarbetet.

Mål

Katrineholms Fastighets AB:s målsättning är att utveckla en modern och attraktiv arbetsplats för alla. På Katrineholms Fastighets AB ska:

- alla medarbetare ha lika rättigheter och möjligheter i fråga om arbete och utvecklingsmöjligheter.
- vi sträva mot en så jämn könsfördelning som möjligt på olika typer av arbetsuppgifter, projektgrupper samt i roller som chefer och ledare.
- ingen känna sig trakasserad, kränkt eller mobbad på arbetsplatsen i vilken form det än må vara. Trakasserier eller mobbing oberoende av kön eller annan bakgrund är alla lika oacceptabla och ska aktivt bekämpas.
- ingen känna sig diskriminerad i rekryteringsprocessen eller vid tillsättning av tjänster och befattningar, oavsett om det är en intern eller extern rekrytering.
- löneskillnader på grund av kön inte få förekomma. Inte heller andra anställningsvillkor ska skilja sig på grund av kön. Lön och ersättningar ska bestämmas utifrån sakliga grunder.
- alla medarbetare informeras om och väl känna till Katrineholms Fastighets AB jämställdhetspolicy för att kunna delta och ta personligt ansvar för jämställdhetsarbetet.
- jämställdhetsaspekten alltid finnas med som en parameter i de bedömningar och beslut som beaktas och tas i det dagliga arbetet.

Med en jämställdhetsplan har vi ett verktyg för att gå vidare med jämställdhetsarbetet.

Ansvar

Alla medarbetare har ett eget ansvar för att företagets jämställdhetspolicy följs.

Varje chef ansvarar för att målen för jämställdheten uppfylls och säkerställs på den egna avdelningen.

VD har ett ansvar för hela verksamheten och ska planera, leda och följa upp så att vi säkerställer att kraven i diskrimineringslagen efterföljs och våra mål blir uppfyllda.

Policyn antagen 2014-03-24

Styrelsen Katrineholms Fastighets AB



Stortorget Katrineholm

Nybyggnation stortorget Katrineholm

Allmän arkitekttävling

2014-XX-XX



Katrineholms kommun \

Inbjudan

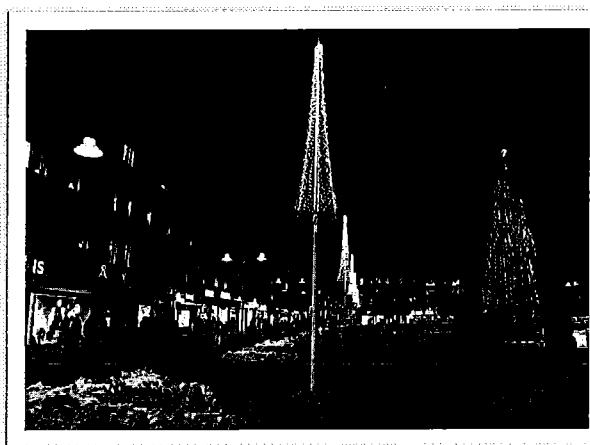
Stortorget i Katrineholm behöver en symbol för Katrineholms utveckling. Därmed inbjuder samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholms kommun och KFAB till en allmän arkitekttävling för att utforma detta landmärke.

Stortorget har under senare år genomgått flera förändringar och Katrineholms invånare har varit inkopplade i varje steg. Senast genomfördes ett projekt med att hitta ny funktionalitet inom själva torgytan för att skapa mer liv, gemenskap och rörelse i centrala Katrineholm.

Projektet kulminerade i ett förslag av SWECO med lutande gräsytor, vattenlek, omplacerad befintlig arkad och en liten lund. I detta förslag fanns även visionen om en byggnad som ramar in torget och som skapar ett tydligare offentligt rum och som även bidrar ytterligare till de kvaliteter som står att finna på torget.

Runt torget finns många kulturskyddade byggnader och flödet över åren i byggnadsstil framträder tydligt. Denna nya byggnad bör ta de värden som finns i byggnaderna runt torget och komplettera dem ytterligare genom att bli länken som binder dem alla tillsammans.

Tävlingen arrangeras i samarbete med Sveriges Arkitekter.



Syfte

Målet med arkitekttävlingen är ett förslag på gestaltning av en landsmärkesbildande byggnad på stortorget i Katrineholm. Det vinnande förslaget följer upp arbetet med projektering av byggnaden tillsammans med KFAB.

Mål

Byggnaden som ska gestaltas bör först och främst vara ett landmärke för staden Katrineholm, något som både resenärer och boende ser, minns och uppskattar.

Då denna byggnation markerar slutet på nyskapandet av torget bör den även binda ihop det kommande torgets kvaliteter och bidra i sig till en bättre torgkänsla och gemenskap på den offentliga platsen.

Tävlingsuppgiften

Syftet med tävlingen är gestaltningen och senare projekteringen av en ny byggnad(er) i den norra delen av stortorget i Katrineholm. Följande krav ska uppfyllas för att förslaget ska kvalificeras:

- ❖ Bottenvåningen ska inrymma handels- och restaurangverksamheter i någon form.
- ❖ Byggnaden ska i övrigt innehålla bostäder eller lokaler för verksamheter som bidrar till torglivet.
- ❖ Bostäder i byggnaden ska främst vara tvåor på maximalt 65 kvadratmeter samt treor på maximalt 73 kvadratmeter. Eventuellt kan en till två lägenheter utformas som fyror på maximalt 90 kvadratmeter.
- ❖ Byggnadens yta mot mark ska vara XX kvadratmeter, enligt kommande detaljplan.
- ❖ Byggnadens produktionskostnad per kvadratmeter BOA/LOA får inte överstiga 24 000 kr inklusive moms.
- ❖ Byggnaden ska följa gällande normer för buller. Bullerundersökning finns bifogad.
- ❖ Parkering ska ej finnas i eller runt byggnaden.
- ❖ Tekniska utrymmen och lägenhetsförvaring i mindre skala ska finnas i källarplan eller annan redovisad lösning.
- ❖ Byggnaden/byggnaderna ska vara landmärkesbildande för Katrineholms stad.

Utöver dessa krav kommer redovisade kretsloppslösningar, förslag på miljövänliga material, god energihushållning och tillgänglighet att vägas in under juryns bedömning.

Tävlingsområdet

Platsen där byggnaden ska placeras ligger i direkt anslutning till resecentrum på den norra sidan och med torget i söder. Fabriksgatan som ligger direkt norr om byggnaden skiljer torget från bussperrongerna och tågområdet. Väster om byggnaden ligger kvarteret Pionen och ett flerbostadshus som uppfördes 1990. Österut ligger Framtiden, en handels- och flerbostadsbyggnad vilken byggdes 1912 av möbelhandlaren Gustaf Ekström som även betalade för torgets fontän år 1931.



Huset Framtiden tillsammans med torgets fontän. Foto taget från kommunarkivet i Katrineholm.

Norr om torget ligger resecentrum med busscentralen och sedan spårområdet för östra och södra stambanan. Därmed är det viktigt att den norra sidan av byggnaden är ljudisolerad och inte har friskluftsintag.

Tidplan

Tävlingen kommer att fortgå fram till **fredag v. 31**.

Tävlingsbestämmelser

Dessa handlingar måste ingå i ett förslag:

- Planritningar
- Fasadritningar
- Sektionsritningar
- Situationsplan
- Beskrivande illustrationer
- Beskrivning av förslaget

Ritningar och illustrationer ska inrymmas på maximalt 3 st. A1. Beskrivning av förslaget får maximalt vara 20 sidor.

Alla handlingar ska lämnas in digitalt till: samhallsbyggnadsforvaltningen@katrineholm.se med rubriken "Arkitektävling Stortorget".

Om filerna är för stora för att skickas per e-post ska en adress för nedladdning av dem bifogas till e-postmeddelandet.

Vinnande förslag och pris

Tre vinnare kommer att utses. Deras tre förslag kommer tillsammans att användas för den slutgiltiga utformningen av byggnaden.

Under vecka 32 kommer de vinnande förslagen att presenteras under Katrineholmsveckan där vinnarna presenterar sina verk och besvarar eventuella frågor.

Den främsta av dessa tre vinnare kommer att motta ett pris på 400 000 kr. Det näst bästa förslaget kommer att motta 200 000 kr och det tredje 150 000 kr.

Bilagor

Bilaga 1 – Bullerutredning

Bilaga 2 – Kulturminnesutredning

Bilaga 3 – Situationsplan

Bilaga 4 – Riskanalys järnväg

Bilaga 5 – Torgförslag från SWECO

Hästen - tidplan

- Samrådssammanställning
- Byggnadsnämnden 1/4 6/5
- Anbud inkomna 23/5
- Kommunstyrelsen 27/5
- Styrelsemöte 9/6
- Kommunfullmäktige 16/6
- Lagakraftbeslut 16/7
- Upphandling under förutsättning att styrelsen beslutar och att detaljplan vinner lagakraft



Dnr: PLAN.2012.3

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande

Detaljplan för kvarteret Hästen Fastigheten Hästen 7 Katrineholms kommun

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2014-03-13

SAMRÅDETS UPPLÄGG

Planförslaget har varit utskickat på samråd till berörda fastighetsägare och myndigheter under tidsperioden 13 februari- 6 mars 2014. Handlingarna har funnits tillgängliga på biblioteket Ängeln och på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trädgårdsgatan 1. Handlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida. Ett samrådsmöte hölls den 17 februari på Samhällsbyggnadsförvaltningen, där åtta personer deltog.

Plansamrådet har varit annonserat i Katrineholms Kuriren den xx februari 2014.

INKOMNA YTTRANDE

Inkomna yttranden har sammanfattats och kommenteras av kommunen här nedan. Skrivelserna finns tillgängliga i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

1. **Tekniska Verken** har inget att erinra. Troligtvis behöver vi förstärka det befintliga elnätet mellan befintliga kabelskåp på Eriksbergsvägen och Linnévägen, så att vi kan klara högre belastning än dagens effektnivåer. Detta påverkar dock inte detaljplanen.
2. **Vattenfall Eldistribution** har inget att erinra.
3. **Villaägarna** har inget att erinra.
4. **Bildningsförvaltningen** har inget att erinra.
5. **Trafikverk** har meddelat att man inte är väghållare och därför inte yttrar sig över planen.

Det är bra att kommunen avser att bevara den f.d. telegrafstationen. Enligt planbeskrivningen har den ett stort kulturhistoriskt värde och ingår i kommunens kulturminnesvårdsprogram. Detta bör även framgå av behovsbedömningen.

Föreslagen planbestämmelse **k₁** är en varsamhetsbestämmelse.

Varsamhetsbestämmelser syftar till att bibehålla byggnadens karaktär, d.v.s. vilka egenskaper som enligt PBL 8:17 som ska tas tillvara. Eftersom det handlar om en särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8:13 som inte får förvanskas och hur detaljer och material ska bevaras, är det i det här fallet lämpligare att skyddsbestämmelse **q** används, eventuellt i kombination med varsamhetsbestämmelse. Bestämmelserna bör preciseras så att det tydligt framgår vad som menas. Rivningsförbud bör även anges.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunens ställningstagande

Kommunen är införstådd med att gällande bullerriktvärden ska följas vid nybyggnad av bostäder och kompletterar plankartan med följande bestämmelser:

- bullerriktvärden för bostäder som inte får överskridas,
- utformningskrav för högisolerad fasad,

samt beskriver bestämmelserna närmare i planbeskrivningen. Det kan dock fortfarande vara nödvändigt med en bullerutredning även i bygglovsskedet, eftersom lösningarna kan variera, beroende på byggnadernas placering och planlösningar.

Kommunen instämmer i att ny bebyggelse ska ges en omsorgsfull gestaltning och placering och förtydligar dessa aspekter i planbeskrivningen.

Skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud, och bevarande av befintliga tegelfasader samt entré med marmoromfattning förs in som planbestämmelse för den före detta telegrafbyggnaden.

ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget inför granskningen:

Planbeskrivning

- På **sidan 3** införs text om att området gränsar till riksintresseområde för kulturmiljö.
- På **sidan 8**, under rubrik Bebyggelse- bostäder kompletteras texten med aspekter på att ny bebyggelse ska ges en omsorgsfull gestaltning och placering.
- På **sidan 9**, under rubrik Byggnadskultur och gestaltning beskrivs skyddsbestämmelserna. Skyddsbestämmelserna omfattar ett skydd av byggnadens omsorgsfullt mönstermurade tegelfasader, samt entré med glasad träport och marmoromfattning.

Vitsippan Trädgårdsgatan/Malmgatan

- Parkeringsplats åt AVA huset
- Parkeringsgarage i källare
- Entré via Heimstaden
- Ägs av KFAB
- Beräknat hållfastheten dock en i golvet i källaren



HYRESLÄGET 1 MARS 2014

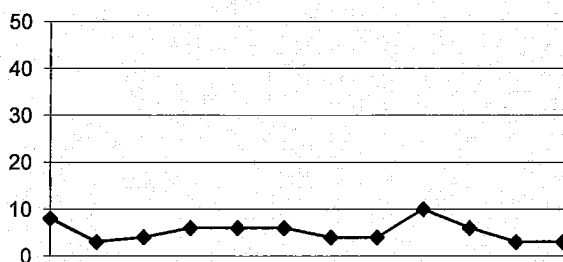
Vakanta

OMRÅDE	1 RKS	1 RKV	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	TOT	BEST
2410 GRENEN			1					1	105
3660 G:A KLUBBETORP			2					2	9
SUMMA	0	0	3	0	0	0	0	3	114

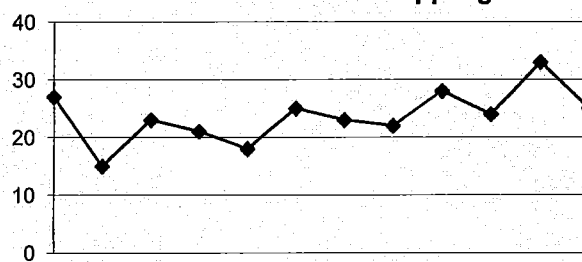
Trend vakant och uppsagt

MÅNAD	VAK	1 M	2 M	3 M	TOT	BEST	%
APRIL	8	5	6	8	27	1691	0,5%
MAJ	3	3	2	7	15	1680	0,2%
JUNI	4	3	8	8	23	1680	0,3%
JULI	6	6	5	4	21	1680	0,4%
AUGUSTI	6	3	4	5	18	1680	0,4%
SEPTEMBER	6	3	4	12	25	1691	0,4%
OKTOBER	4	4	2	13	23	1514	0,3%
NOVEMBER	4	2	5	15	22	1514	0,3%
DECEMBER	10	2	4	12	28	1514	0,7%
JANUARI	6	1	6	11	24	1513	0,4%
FEBRUARI	3	2	6	22	33	1513	0,2%
MARS	3	7	6	9	25	1513	0,2%
MARS 2013	9	9	11	10	39	1691	0,5%

Trend vakant



Trend vakant och uppsagt



Hyresbortfall 2013

