

Årsredovisning 2014





KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2014

INNEHÅLL

VD har ordet.....	3
Affärsidé mm.....	4
Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	16
Balansräkning.....	17
Kassaflödesanalys.....	19
Noter till resultaträkningen.....	20
Noter till balansräkningen.....	24
Förslag till vinstdisposition.....	29
Revisionsberättelse.....	30
Mål.....	32
Sammanställning affärsområde bostäder...	35
Sammanställning affärsområde verksamhetslokaler.....	37

VD har ordet

Äntligen har KFAB kommit igång med att producera nya lägenheter! Under hösten startade byggnationen av 36 lägenheter i kv. Hästen. Byggnaden är en första av flera etapper i syfte att uppföra totalt 130 lägenheter i kvarteret. De 36 lägenheterna ska stå klara för inflyttning i slutet av 2015. Förhoppningsvis till en lugn och skön jul där allt med flytt är klart och hyresgästerna har kunnat sätta sin egen prägel på sitt boende. Det är 20 år sedan KFAB byggde helt nytt så det känns som om det var på tiden. Vi kommer att leverera centrala och bra lägenheter med rimliga hyror.

Under året har arbetet med att energioptimera och sänka energiförbrukning fortsatt. Ett nytt hus innebär även att energiförbrukningen per kvadratmeter kan sänkas mot dagens snitt.

Köpet av Humlen 10, Kurirenhuset, känns också som en lyckad satsning. Kontorslokaler kommer att omvandlas till 12 nya lägenheter. Katrineholms Kuriren kommer att vara kvar på adressen men i mindre lokaler. Planerade lägenhetsstorlekar kommer att variera från ettor till en stor femma i två plan.

Jag ser med tillförsikt på kommunens ökande befolkningssmängd och den stora efterfrågan på lägenheter. KFAB planerar för ytterligare markköp och byggnation av bostäder under kommande år.

Under året har KFAB haft representanter i juryn vid en arkitekttävling för ett nytt boende och affärslokaler på torget. Tävlingen visade på ett stort intresse då den var öppen för alla, totalt 135 förslag kom in till juryn för bedömning. Bland förslagen fanns många olika infallsvinklar till hur byggnaden kunde utföras. Den offentliga diskussionen om för- och emot att bygga på torget har förts under hela året och åsikterna varit många. Förslaget, "Stad i ljus", som vann har dock i dagsläget en hög produktionskostnad för att kunna uppföras. Fortsättning följer.

Europas ekonomi är fortfarande i gunning och räntorna är fortfarande låga. Vi har inte fullt ut kunnat nyttja de låga räntorna då vi redan tidigare till stor del säkrat upp vår ränteportfölj för framtiden. Det innebär samtidigt att vi inte är lika känsliga för kommande räntehöjningar. Nybelåning kommer att behövas med tanke på de stora nyproduktioner som planeras både inom affärsområde Bostäder- och Verksamhetslokaler.

Jag ser med tillförsikt på vårt pågående arbete inom kvalitets- och miljöledningssystem. En förhoppning är att en miljöcertifiering kan ske hösten 2015. Vad gäller kvalitetsarbetet jobbar vi nu med att sprida arbetet i organisationen. En del i detta arbete har varit att KFAB:s chefer genomfört en utbildning och några förbättringsarbeten.

Ekonomiskt visar KFAB ett gott resultat för 2014. Införandet av de nya K3-reglerna innebär en förändrad situation, bl.a. vad gäller behovet av utrangering vid ombyggnationer.

Ett stort tack till alla anställda för ett väl utfört arbete under 2014. Min önskan är att vi tillsammans ska arbeta för att lyfta KFAB så att vi kan stå starka även i framtiden. Tack än en gång för ett intensivt och bra år.

Katrineholm, mars 2015

Ingmar Eriksson
VD



Ägarförhållande och ägardirektiv

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB (KFAB), organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge årsrapport för verksamhetsåret 2014. 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).

Hysesrätter

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 boendebadivandet över bostäder och boendebadiv.

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 boendebadiv i Katrineholm.

Perspektiv och strategiska mål

Kund

- Nöjdare hyresgäster
- Attraktiv leverantör av bostäder och lokaler
- Bibehållen uthyrningsgrad
- Minskad omflyttning

Medarbetare

- Motiverade och engagerade medarbetare med rätt kompetens
- Friska medarbetare
- Attraktiv arbetsplats för alla

Ekonomi

- Stabilt och affärsmässigt företag
- Ökad soliditet
- Ökat underhåll på våra fastigheter
- Uppfylla uppdragen enligt ägardirektiv

Utveckling

- Väl utvecklade och dokumenterade processer
- Väl utvecklade affärssystem
- Alla känner delaktighet och engagemang i utvecklingen av våra processer
- Nyproduktion i centrum

Samhälle

- Uppfylla uppdragen enligt ägardirektiv
- Bidra till en bättre yttre miljö
- Uppfylla de myndighetskrav som ställs
- Minska miljöpåverkan



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge berättelse över 2014 års verksamhet - bolagets 60: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:

2014-01-01 – 2014-12-31

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*

*fram till 2014-06-30

Styrelsen har hållit fem protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 26 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 är 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.

KFAB planerar att uppföra 130 nya bostäder i kvarteret Hästen. Första etappen består av ett

punkthus om åtta våningar med totalt 36 lägenheter som nu byggs utmed Vasavägen. Första spadtaget togs den första september av trion Göran Dahlström kommunstyrelsens ordförande, Björn Lindeberg KFAB:s styrelseordförande och Håkan Wigholm från NCC.

Inom affärsområdet bostäder äger och förvaltar bolaget 42 st (41 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 107 823 kvm (105 852 kvm). Fastigheten Vitsippan 12/Trädgårdsgatan 4 har överförs till AO Bostäder från AO Verksamhetslokaler. KFAB förvärvade den 1 december bolaget Tidningshuset i Katrineholm AB. Bolaget äger fastigheten Humlen 10, Köpmangatan 2 omfattande 13 lägenheter lokaler om 2 627 m². Ombyggnation av Humlen 10 planeras för att omvandla lokaler till bostäder och därmed skapa ytterligare 13 lägenheter. Inom affärsområde verksamhetslokaler förvaltar bolaget 48 st (49 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 219 698 kvm (217 769 kvm).

Förvaltningsform och personal

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

Antalet fast anställda är 41 personer (43). fördelade på 33 män (36) och 8 kvinnor (8). 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 2014-01-01

Förhandlingar avseende 2014 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 2,3 % (2,96 %) för bostäder med varmhyra samt lokaler. För bostäder med kallhyra höjdes hyran med 2,00 % (2,46 %).

Marknad/uthyrning

Antalet tomma lägenheter har minskat under året från 10 till 2 st, vilket ger en uthyrningsgrad på 99,99 % (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 och uthyrningsgraden gör att bolagets pågående och planerade nyproduktioner av lägenheter i centrala lägen ligger rätt i tiden. Stort fokus har under senare delen av året lagts på att ta fram marknadsföringsmaterial för kv. Hästen. Under året har 2st hyresgästtidningar producerats. Tidningarna är en del av KFAB:s strävan att på olika sätt utveckla kommunikationen med hyresgästerna.

Omflyttningsfrekvensen är oförändrad jämfört med föregående år och uppgår till 18 %.

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett boendevalternativ 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 34 (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.

Åtagandet har utökats 2014 genom att även hushåll med försörjningsstöd kan erbjudas hyreskontrakt med kommunal hyresgaranti.

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 ändå att bolaget uppfyller ägarens uppdrag att bereda utsatta och svaga grupper ett boende utifrån att KFAB även har att arbeta utifrån affärsmässiga principer.

Inom AO Bostäder är målsättningen att på lång sikt genom en hög servicenivå och bästa kvalitet uppnå ett NKI-värde på 75. Ett NKI-värde på 67 eller högre indikerar att bolaget har ett starkt varumärke.

Resultatet 2014 visar ett NKI-värde på 74.

Detta kan jämföras med resultatet vid mätningen år 2011 som var 72.

Undersökningen förstärker den positiva bilden och visar att hyresgästerna anser att KFAB erbjuder ett boende av bra kvalitet och service med ett varierat utbud av bostäder.

Boinflytande och information

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeflytandet.



KFAB ordnar tillsammans med Hyresgästföreningen bostadsmöten i bostadsområden med syfte att ge hyresgästerna möjlighet till inflytande över sin boendemiljö.

Boendeflytande 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. Målet är att skapa utvecklingsgrupper bestående av representanter från de boende och hyresgästföreningen. Gruppen träffas 3-4 gånger per år för att långsiktigt driva frågan hur man får hyresgäster att öka engagemang och intresse för den egna boendemiljön. Utvecklingsgruppens arbete skall leda till att hyresgästerna bildar arbetsgrupper, lokala föreningar och tar fram husombud i det egna bostadsområdet.

Bl.a. har åtgärder för att stärka tryggheten i den yttre miljön genomförts genom att gårdar öppnats upp. Åtgärderna har utförts i kv. Sågen, kv. Humlen och kv. Rosenbusken.

Sedan en längre tid tillbaka finns en modell för att arbeta förebyggande med boendesociala frågor. Modellen har vidareutvecklats 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 följs "KFAB-standard" 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 2014.

Energianvändning: El och värme

Affärsområde bostäder

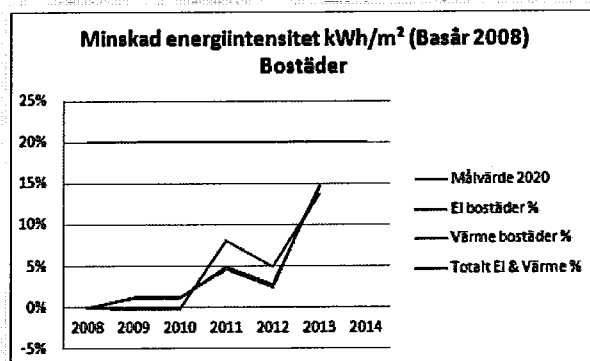
För 2014 har minskad energianvändning och förbättrade boendemiljöer prioriterats. KFAB har genomfört åtgärder för att modernisera undercentraler på Tallen, Hackan och Pantern. Vi har under året satsat på att byta ut utomhusbelysning till LED belysning med fokus på trygghet i områdena.

Injustering och modernisering av värmesystem fortsätter kontinuerligt. Främst sker detta genom byten av fjärrvärmeväxlare i undercentralerna.

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 hittills gjorts har genererat en besparing xx % (14%) enligt följande

OBS siffrorna är inte uppdaterade

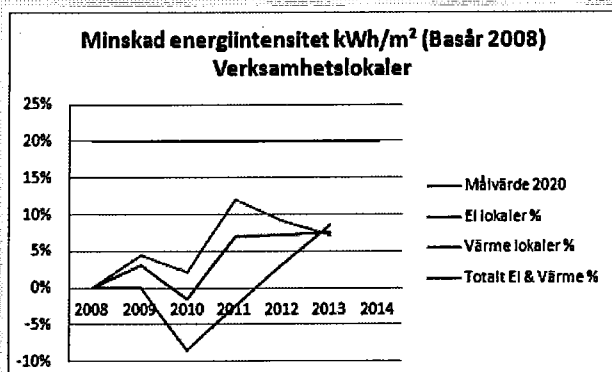


Under 2013 så såldes kv. Tråget, kv. Flugsvampen och Vinkelhaken, dessa är borttagna ur statistiken för 2013.

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.

Affärsområde verksamhetslokaler



En omfördelning har skett från 2013 års redovisning har eluppvärmning 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.

Ett projekt att visualisera energiförbrukningen har startats i syfte att kunna påverka beteendet i verksamheten. Berörda enheter är Duveholmsgymnasiet och Duveholmshallen.

KFAB försätter att modernisera den tekniska utrustningen gällande nya pumpar och reningsutrustning i Duveholmshallen. Ytterligare besparingar har därmed kunnat göras.

Arbetet med att byta ut gammal ytterbelysning till LED belysning på skolor och förskolor fortgår. Bl.a. har ca 120 kvicksilverarmaturer bytts ut mot LED.

2 Vatten

Förberedelse för individuell mätning av varmvatten/vatten genomförs vid stambyte och nyproduktion. Stambyte har färdigställts på kv. Hackan. Vattenbesparande blandare och toaletter har installerats.

Vid nyproduktion i kv. Hästen har utjämningsmagasin installerats för att inte belasta dagvattenssystemen med mer än 9 liter per sekund.

3 Mark, byggnad 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 2013/2014 skedde enligt avtalad nivå. Däremot innebar den milda avslutningen på året att ingen snöröjning utfördes, utan endast ett mindre antal sandningar.



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 2014 till 163 kr/m² mot budgeterade 139 kr/m².

Av underhållet går ca 40 % till att upprätthålla en god normal inre boendestandard. KFAB har under året haft ökade kostnader för invändigt underhåll då många lägenheter har visat sig vara mer slitna än normalt.

Arbetet med att rusta upp byggnaderna inom det s.k. Miljonprogrammet fortsätter. Investering- och underhållsarbeten har utförts i kv. Hackan, Nyhemsgatan 40-48.

Renoveringen av 136 lägenheter har bl.a. omfattat byte av vatten- och avloppsledningar, standardhöjda badrum samt åtgärder på värmesystemet.

Vid Kv Björken, Storgatan 6 har samtliga 13 lägenhetsdörrar bytts ut mot säkerhetsdörrar.

Vid kv Rosenbusken har den yttre miljön utvecklats genom att en välkomnande entré skapats. Ny stenlagd mur med planteringar och självlysande krukor smyckar nu entrén.

Underhållsbehovet för bolagets bostäder är beräknat till 22 Mkr årligen. Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen bibehålls underhållsnivån på 14 Mkr. Långsiktigt är detta en för låg nivå. I samband med förestående renovering av miljonprogramshusen måste avsättning till underhåll prioriteras.

Vattenskadorna inom AO Bostäder är fortsatt på en hög nivå. 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. Katrineholms kommun beslutade i budgeten för 2015 att i ytterligare ett år sänka underhållsbudgeten med 5 Mkr. Det planerade underhållet för verksamhetsåret 2014 uppgår till 41 kr/m² (41 kr/m²) vilket motsvarar en budget på 10,7 Mkr. Under hösten beslutade Katrineholms kommun att stärka underhållet med 5 Mkr under 2014 till av kommunen beslutat nivå om 62,5 kr/m². Riktvärde för planerat underhåll i syfte att vidmakthålla fastighetens värde och funktion varierar enligt Repab mellan 150 kr/m² till 250 kr/m² beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs.

Styrelsen, ledningsgruppen och bolagets lekmannarevisor har under lång tid påtalat farorna med att fastställa underhållsbudgeten på en för låg nivå i förhållande till de behov som finns.

Planerat underhåll på en för låg nivå medför inte att reparationskostnaderna stiger direkt. Det tar i allmänhet många år innan reparationskostnaderna stiger, som en följd av det eftersatta underhållet. Omvänt så påverkas inte reparationskostnaderna mer än marginellt när en återgång till "normal" underhållsnivå sker. Kostnaden för att återvinna eftersatt underhåll är i allmänhet mycket större jämfört med kostnaden om underhållet utförs i tid och enligt plan.

Bolaget har historiskt sett legat på en alltför låg nivå för planerat underhåll. Bolaget har ett stort behov att höja underhållsnivån för att vidmakthålla fastighetens värde och funktion. När en lägre underhållsnivå beslutas blir resultatet ett eftersatt underhåll.



Bland de prioriterade och större genomförda underhållsarbeten kan nämnas

Duveholmshallen:

Även under sommaruppehållet 2014 har omfattande underhållsåtgärder genomförts. Kostnader om ca 1 700 tkr har utförts på tekniska installationer tillhörande badet. Bland de åtgärder som genomförts kan nämnas: ny vattenpump, sandfilter och kompletterande UV-ljus till stora bassängen.

Duveholmsgymnasiet:

Vid tillagningsköket har samtliga ytskikt renoverats och golvbrunnar bytts till en kostnad om ca 800 tkr. I samband med renoveringen installerade Kostservice ny maskinpark för matlagning.

Lekutrustning:

Den yttre miljön vid förskolor prioriteras. Ca 1 000 tkr har satsats på ny lekutrustning, solskydd mm vid Stavstugan, Sörgården och Skogsborgsskolan.

Södra skolan

Hemkunskapssal nr 2 har helrenoverats med nya ytskikt, vitvaror, inredning och ventilation till en kostnad om ca 800 tkr.

Ny musiksall har iordningsställt med bl.a. ny akustik, entre, ytskikt. Vidare har grupp- och arbetsrum skapats. Kostnaden uppgår till ca 500 tkr

Röda Ladan:

Byte av tak och montering av snörasskydd genomförts till en kostnad om ca 500 Tkr.

Kostnaderna för reparationer är fortsatt höga. En följd av ett för lågt planerat underhåll är att reparationerna tenderar att bli av en mer omfattande karaktär. Exempel på större reparationer är bytet av avloppsledningen mellan Kupolen och Södra skolan. Ledningen byttes efter flertalet stopp orsakade av inträngande rötter. Ventilationsaggregatet vid

Nyhemsskolans E-paviljong fick bytas ut p.g.a. ett haveri. Vidare har ett antal tak reparerats.

Under 2014 har flera stora vatten- och brandskador drabbat KFAB. Orsakerna har varit flera, bl.a. uppkom skadan vid Musikens hus genom skadegörelse. Skadorna vid Häringe förskola i Valla och E-paviljongen vid Nyhemsskolan förorsakades av kraftiga skyfall som gjorde att dagvatten trängde in. En anlagd brand på Ången vid Nävertorpsskolan samt vid förskolan Stavstugan orsakade stora materiella skador och evakuering av verksamhet

Kostnaderna för planerat underhåll uppgår till 14 851 tkr, vilket motsvarar 62, kr/m²(BTA).

Kostnaderna för skadegörelse inom AO verksamhetslokaler uppgår till 662 tkr 2014 (737 tkr).

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 0,75 % till 0 %. 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 och uppgår till 915 000 tkr (715 000 tkr) bestående av 20 avtal (18) där rörlig ränta bytts till bunden. Räntebindningstiden har ökat från 5,64 år till 6,76 år vid årets utgång. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt



marknadsvärde utöver nominell skuld om -90 105 tkr (-4 036 tkr)..

Bolagets skuldportfölj hanteras i enlighet med de riktlinjer som är fastställda i finanspolicyn. Som alternativ till traditionell räntebindning används finansiella derivatinstrument i form av ränteswapar. Derivatinstrument används för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen.

Den totala låneskulden har under året amorterats med 20 986 tkr (22 781 tkr) och uppgår vid året slut till 1 019 371 tkr (1 034 987 tkr).

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

Affärsområde bostäder

Inom affärsområdet har bolaget lån på 198 400 tkr (202 925 tkr) motsvarande 1 840 kr/m² (1 917 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 5,54 år (6,84 år).

Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 2,86 % (3,46 %).

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 820 971 tkr (832 062 tkr) motsvarande 3 736 kr/m² (3 840 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 7,05 år (5,35 år). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 2,79 % (2,60 %).

Investeringar

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.

Under året har 60 190 tkr (52 588 tkr) investerats i fastigheter, varav 47 168 tkr (32 662 tkr) avser AO verksamhetslokaler. Vidare har 263 tkr (223 tkr) investerats i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.

Affärsområde bostäder

Färdigställda investeringar:

Kv. Hackan

Vid kv Hackan har renoveringen av 136 lägenheter avslutats. Renoveringen har omfattat byte av vatten- och avloppsledningar och standardhöjda badrum. Vidare har nya fjärrvärmeväxlare installerats och värmesystemet uppgraderats.

Affärsområde verksamhetslokaler

Färdigställda investeringar:

Västangården, förskolan Guldregnet

Vid Västangården har ytterligare 2 förskoleavdelningar färdigställts.

Västangården har nu 5 förskoleavdelningar. Omfattande markarbeten har utförts med bl.a. den yttre miljön för förskolan, samt ny utfart och parkeringar. Syftet är att anpassa den yttre miljön till förskolans pedagogik samt att skapa en säkrare och förbättrad trafiksituation.



Vid Valla skola och vid Skogsborgsskolan har de befintliga matsalarna ytskiktsrenoverats samt ny belysning samt akustiktak installerats.

En större tillgänglighetsanpassning har genomförts på Sandbäcksskolan. Följande åtgärder har utförts: installation av en ny ramp, ny hiss, bredare dörrpartier med automatiska dörröppnare och borttagning av trösklar.

Vid Lindengymnasiet, Kulturskolan, och förskolan Tjädern har nya entréer iordningsställt efter verksamhetens behov.

Lokstallarna
Vändskiva för lokomotiv har renoverats och ny parkeringsplats har anlagts.

Pantern
Fyra nya balkonger har monterats på den del som tillhör äldreboendet.

Pågående investeringar:

KFAB har i uppdrag att tillskapa ytterligare 15 nya förskoleavdelningar inom kommunen till 2015/2016.

Nybyggnationen av gruppboendet, Granheden vid Nävertorpsskolan planeras färdigställas i mars 2015.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på anläggnings-tillgångar har skett med 52 745 tkr (51 801 tkr) varav 52 179 tkr (51 200 tkr) på byggnader. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,0 % (3,2 %) 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 557 438 tkr (526 338 tkr) varav mark 127 188 tkr (130 338). 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 2013 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.



Införandet av K3-reglerna innebär bl.a. att gränsdragningen mellan underhåll och investeringar har förändrats. K3-reglerna gäller från och med 2013 men beaktas i räkenskaperna från 2014. Som en följd av regelförändringen har eget kapital justerats med totalt 13 144 tkr, Se not 21.

Resultat

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 4 235 tkr (37 450 tkr).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 128 235 tkr (111 856 tkr). Soliditeten har stigit och uppgår till 10,4 % (9,1 %).

Koncernen

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 2 939 tkr (3 353 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr)



Översikt resultat och ställning

Moderbolaget	2014	2013	2012	2011
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	275 072	282 603	276 287	271 110
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 258	37 450	2 545	1 990
Balansomslutning, tkr	1 230 509	1 223 517	1 219 842	1 171 089
Balanslikviditet (OT/KS) %	60	55	23	17
Soliditet (EK/TK) %	10,4	9,1	6,2	6,2
Antal förvaltade lägenheter	1 826	1 826	2 024	2 024
Varav servicelägenheter, st	306	306	306	306
Area bostäder	108 102	108 102	120 575	120 575
Area lokaler	215 519	215 519	218 290	215 786
Hysesbortfall (inkl rabatter) tkr, KFAB	-3 134	-2 987	-5 177	-4 495
Hysesbortfall/förvaltat yta/kvm, AO Bostäder	8	12	23	35

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Bostäder	Verksamhets- lokaler	Moderbolaget
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	100 518	170 076	270 593
Övriga intäkter	3 819	660	4 479
Nettoomsättning	104 336	170 736	275 072
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-18 206	-14 851	-33 058
Driftskostnader	-57 575	-89 875	-147 450
Fastighetsskatt	-1 643	-478	-2 122
Av- och nedskrivningar	-13 348	-40 326	-53 674
Summa Fastighetskostnader	-90 773	-145 531	-236 304
Bruttoresultat	13 563	25 205	38 768
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-692	-352	-1 044
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	574	394	968
Rörelseresultat	13 446	25 247	38 692
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	395	305	699
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 863	-24 271	-32 134
Summa finansiella intäkter och kostnader	-7 468	-23 966	-31 435
Resultat efter finansiella poster	5 977	1 280	7 258
Skatt på årets resultat	-1 754	-1 268	-3 022
Resultat	4 223	12	4 235



RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	1	322 787	330 607	270 593	278 144
Övriga intäkter	2	5 703	4 352	4 479	4 459
Nettoomsättning		328 490	334 959	275 072	282 603
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	3	-41 539	-60 650	-33 058	-46 640
Driftkostnader	4,11	-171 605	-179 962	-147 450	-157 129
Fastighetsskatt	5	-3 260	-2 323	-2 122	-1 213
Av- och nedskrivningar	6	-69 005	-76 996	-53 674	-66 071
Summa Fastighetskostnader		-285 410	-319 932	-236 304	-271 053
Bruttoresultat		43 080	15 027	38 768	11 550
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-1 307	-9 833	-1 044	-9 833
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	973	69 044	968	67 918
Rörelseresultat		42 745	74 238	38 692	69 635
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	704	614	699	603
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 834	-35 168	-32 134	-32 146
Summa finansiella intäkter och kostnader		-34 130	-34 554	-31 435	-31 543
Resultat efter finansiella poster		8 616	39 684	7 258	38 092
Bokslutsdispositioner		1 375	173	0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		9 992	39 858	7 258	38 092
Skatt på årets resultat		-4 526	-690	-3 022	-641
Resultat		5 466	39 167	4 235	37 450



BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar mm	12	1 266 989	1 258 118	1 119 790	1 114 518
Maskiner och inventarier	13	1 028	1 206	946	1 249
Pågående ny- och ombyggnader	14	39 158	51 301	32 965	50 296
Summa materiella anläggningstillgångar		1 307 175	1 310 624	1 153 700	1 166 063
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	21	0	0	5 050	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	15 367	1 237	15 367	1 237
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 407	1 277	20 407	6 277
Summa anläggningstillgångar		1 322 581	1 311 901	1 174 107	1 172 340
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Oljelager		29	43	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		13 554	14 123	12 548	13 618
Fordringar hos kommun & koncern		6 360	282	6 360	91
Övriga fordringar	17	25 094	14 889	34 142	12 665
Förutbetalda kostnader och upplupna	18	2 621	2 055	2 577	2 055
Summa kortfristiga fordringar		47 630	31 350	55 627	28 430
Kassa och bank	19	915	23 066	774	22 747
Summa omsättningstillgångar		50 123	54 459	57 951	51 176
Summa tillgångar		1 371 155	1 366 361	1 230 509	1 223 517



BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
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		100 168	48 513	69 670	19 976
Utdelning		-1 000	-900	-1 000	-900
Årets resultat		5 466	39 167	4 235	37 450
Summa fritt eget kapital		104 633	86 780	72 905	56 526
Summa eget kapital		160 963	143 110	128 235	111 856
Obeskattade reserver		1 930	2 103	0	0
Avsättningar	22				
Avsättning för latent skatt		742	1 944	0	0
Summa avsättningar		742	1 944	0	0
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit		25 597	8 065	18 631	1 243
Skulder till kreditinstitut m.fl.	23	1 079 060	1 097 291	999 675	1 016 891
Övriga långfristiga skulder		1 776	2 664	0	0
Summa långfristiga skulder		1 106 433	1 108 020	1 018 306	1 018 134
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		21 016	19 516	19 696	18 096
Leverantörsskulder		43 803	53 498	35 976	45 788
Skuld till kommun & koncern		285	4 819	1	4 695
Övriga kortfristiga skulder	24	8 349	5 016	4 104	1 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	27 634	28 336	24 191	23 534
Summa kortfristiga skulder		101 087	111 184	83 968	93 526
Summa eget kapital och skulder		1 371 155	1 366 361	1 230 509	1 223 517
VÄRDERINGSPRINCIPER	26				
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	27	0	0	0	0
Ansvarsförbindelser	28	340	344	311	318



KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Indirekt metod	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Resultat efter finansiella poster	6 226	39 043	4 231	37 450
Avskrivningar som belastar resultatet	63 927	62 791	52 186	51 801
Nedskrivningar mm som belastar resultatet	6 003	14 870	2 054	14 870
Reavinst som belastat resultatet	570	-57 237	570	-57 237
Utdelning	-1 000	-900	-1 000	-900
Övriga poster som ej ingår i resultatet	1 229	-625	-205	162
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	74 498	57 942	57 837	46 146
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning (-) minskning (+) av förråd	14	11	0	0
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-21 105	-3 384	-20 838	-3 659
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-1 267	-51 642	-11 157	-44 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 140	2 926	25 842	-2 488
Investeringsverksamhet				
Utbetalningar för förvärv av fastigheter mm	-21 851	-19 924	-21 851	-19 924
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-263	-235	-263	-223
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-79 917	-49 808	-60 190	-36 220
Inbetalningar från försäljning av fastigheter mm	207	75 434	207	75 381
Förändring pågående arbeten	12 143	-7 833	17 332	-9 390
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 682	-2 365	-64 765	9 624
Finansieringsverksamhet				
Förändring av långfristiga fordringar	1 361	-227	1 361	-227
Inbetalningar av nyupptagna lån	0	40 000	0	40 000
Förändring av långfristiga skulder och amortering mm	13 974	-23 056	15 589	-27 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 335	16 717	16 950	11 872
Årets kassaflöde	-22 151	17 278	-21 972	19 008
Likvida medel vid årets början	23 172	5 788	22 747	3 739
Summa likvida medel vid årets slut	967	23 066	774	22 747



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 1 HYRESINTÄKTER

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Bostäder	85 527	112 066	84 055	111 609
Lokaler	240 001	218 969	187 161	166 851
Garage och parkeringsplatser	2 635	2 676	2 512	2 671
	328 162	333 711	273 728	281 131

Hyresbortfall

Rabatter	-480	-334	-409	-256
Outhyrda lägenheter	-845	-1 313	-845	-1 313
Outhyrda lokaler	-1 560	-997	-1 459	-957
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-422	-461	-422	-461
	-3 306	-3 104	-3 134	-2 987

Summa hyresintäkter

324 856	330 607	270 593	278 144
----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER

Ersättningar från hyresgäster	635	527	627	527
Elavgifter hushållsström	23	4	23	4
Ersättning för juridiska åtgärder	46	239	46	239
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	5 202	3 582	3 783	3 689
	5 906	4 352	4 479	4 459

Summa övriga intäkter

5 906	4 352	4 479	4 459
--------------	--------------	--------------	--------------

Summa nettoomsättning

330 762	334 959	275 072	282 603
----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER

Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	40 538	50 476	32 057	36 810
Underhållsrabatt för bostäder	698	787	698	787
Tillval	303	428	303	428
	41 539	51 691	33 058	38 026

Summa underhållskostnader

41 539	51 691	33 058	38 026
---------------	---------------	---------------	---------------



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

Uppvärmning

Kostnader för uppvärmning

Fastighetsskötsel och reparationer

Lönekostnader

Övriga personalkostnader

Reparationskostnader

Vatten och brandskadekostnader

Övriga skötselkostnader

Uttagsskatt

Avskrivning fordon och fastighetsinventarier

Förbrukning

Vatten

El, fastigheter

El, hushåll

Renhållning

Riskkostnader

Försäkringspremier

Avskrivna fordringar

Avgifter för juridiska åtgärder

Administration

Lönekostnader

Övriga personalkostnader

Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader

Revisionskostnad

Marknadsföring

Konsultkostnader

Leasing kontorsmaskiner

Övriga kostnader

Avgår aktiverade kostnader

Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning

Hyresgästernas medel

Fritidsverksamhet

Förhandlingsersättning

Boinflytande

Summa driftkostnader

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Uppvärmning				
Kostnader för uppvärmning	36 919	40 321	30 699	33 294
Fastighetsskötsel och reparationer				
Lönekostnader	10 858	11 895	9 868	10 851
Övriga personalkostnader	520	620	413	600
Reparationskostnader	21 522	22 354	16 666	19 243
Vatten och brandskadekostnader	7 679	6 511	7 134	6 511
Övriga skötselkostnader	27 120	26 779	23 202	23 496
Uttagsskatt	702	747	702	747
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	253	266	227	240
	68 652	69 173	58 211	61 689
Förbrukning				
Vatten	11 594	11 630	10 363	10 429
El, fastigheter	20 424	20 897	16 857	17 070
El, hushåll	137	211	137	211
Renhållning	4 392	4 505	4 150	4 326
	36 547	37 243	31 507	32 035
Riskkostnader				
Försäkringspremier	2 237	1 913	1 850	1 689
Avskrivna fordringar	739	374	714	342
Avgifter för juridiska åtgärder	247	373	242	373
	3 223	2 660	2 806	2 404
Administration				
Lönekostnader	13 039	12 211	12 122	11 186
Övriga personalkostnader	720	574	791	554
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	605	659	338	392
Revisionskostnad	639	776	409	506
Marknadsföring	1 543	1 721	1 158	1 232
Konsultkostnader	1 913	2 075	1 368	1 431
Leasing kontorsmaskiner	0	10	0	0
Övriga kostnader	9 550	12 542	8 877	12 450
Avgår aktiverade kostnader	-1 855	-1 135	-1 855	-1 135
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	380	399	340	360
	26 534	29 832	23 548	26 975
Hyresgästernas medel				
Fritidsverksamhet	254	278	254	278
Förhandlingsersättning	201	228	201	228
Boinflytande	225	226	225	226
	680	732	680	732
Summa driftkostnader	171 555	179 962	147 450	157 129



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt

Koncernen
2014

Koncernen
2013

Moderbolaget
2014

Moderbolaget
2013

2 122

1 213

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Byggnader & markanläggningar

63 927

62 126

52 186

51 104

Nedskrivning

5 370

14 870

1 488

14 870

69 297

76 996

53 674

66 071

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång

0

53

0

0

Kostnader av engångskaraktär

1 308

9 833

1 044

9 833

1 308

9 886

1 044

9 833

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Vinst vid försäljning av fastigheter mm

207

12 782

207

12 782

Återvunna avskrivna fordringar

680

291

675

291

Diverse engångsintäkter

87

55 972

87

54 846

973

69 044

968

67 918

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel

0

0

0

0

Räntor på kundfordringar

243

233

241

227

Övriga intäkter

462

381

459

376

705

614

699

603

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån

34 796

35 150

32 118

32 131

Övriga kostnader

354

18

16

16

35 150

35 168

32 134

32 146



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2014	2013
Löner och andra ersättningar	16 027	16 022
Sociala kostnader	6 230	6 240
(varav pensionskostnad)	(1 529)	(1 087)

Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	1 180	1 118
Övriga anställda	14 848	14 904

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	80 %	79 %

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:

Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)	3,9	4,2
Långtidsfrånvaro (60- dagar)	0,3	2,0
Totalt	4,2	6,2

Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått

För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	309	375
För fristående rådgivning	70	90
För lekmannarevisorer	38	41
	417	506



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

BYGGNADER

Ing ackumulerade anskaffningsvärden

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014 Bostäder	Moderbolaget 2013 Bostäder	Moderbolaget 2014 Verksamhets- lokaler	Moderbolaget 2013 Verksamhets- lokaler
Byggnader	1 996 918	1 961 329	515 714	543 407	1 168 910	1 141 757
Nyanskaffningar under året						
Byggnader	79 917	69 732	13 022	22 468	47 168	33 676
Försäljning/utrangering under året						
Byggnader	-4 748	-56 684	-1 211	-50 161	-546	-6 523
Utgående ack. anskaffningsvärden	2 072 087	1 974 377	527 526	515 714	1 215 533	1 168 910
Ing ackumulerade avskrivningar						
Byggnader	-678 300	-638 562	-204 333	-217 642	-327 642	-289 498
Årets avskrivningar						
Byggnader	-63 920	-62 125	-12 960	-12 866	-39 219	-38 346
Försäljning/utrangering under året						
Byggnader	3 194	28 358	993	27 090	117	1 300
Utgående ack avskr. enligt plan	-739 026	-672 328	-216 300	-203 419	-366 744	-326 544
Ingående ack nedskrivningar	-44 124	-39 276	-36 404	-31 556	-3 720	-3 720
Försäljning av nedskrivna fastigheter	0	10 022	0	10 022	0	0
Årets nedskrivning	-3 700	14 870	-100	-14 870	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 824	-44 124	-36 504	-31 555	-3 720	-3 720
Utgående bokfört värde byggnader & mark	1 285 237	1 247 925	274 721	275 891	845 069	838 646

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



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

Taxeringsvärde

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Byggnader	466 734	546 658	430 250	396 321
Mark	271 525	160 550	127 188	130 338
Summa taxeringsvärde	738 259	707 208	557 438	526 338

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

Ing. ack. anskaffningsvärden

ADB-utrustning inkl program	3 300	3 236	3 184	3 132
Kontorsinventarier inkl konst	931	760	883	712
Bilar och transportmedel	4 491	5 822	4 479	5 542
Maskiner och fastighetsinv.	659	659	384	384

Nyanskaffningar under året

ADB-utrustning inkl program	98	64	98	52
Kontorsinventarier	31	171	31	171
Bilar och transportmedel	135	0	135	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	0	-1 331	0	-1 063
Maskiner och fastighetsinv.	0	0	0	0

Utg. ack. Anskaffningsvärden

	9 644	9 381	9 192	8 929
--	--------------	--------------	--------------	--------------

Ingående ack. avskrivningar:

ADB-utrustning inkl program	-2 971	-2 722	-2 871	-2 625
Kontorsinventarier	-629	-589	-589	-556
Bilar och transportmedel	-3 848	-4 863	-3 836	-4 583
Maskiner och fastighetsinv.	-535	-476	-384	-379

Årets avskrivningar

ADB-utrustning inkl program	-194	-249	-187	-246
Kontorsinventarier	-63	-40	-58	-34
Bilar och transportmedel	-321	-316	-321	-316
Maskiner och fastighetsinv.	-55	-60	-0	-5

Ack. Avskr, sålda/utrang.

ADB-utrustning inkl program	0	0	0	0
Kontorsinventarier	0	0	0	0
Bilar och transportmedel	0	1 331	0	1 063
Maskiner och fastighetsinv.	0	0	0	0

Utg. ack. avskr. enl plan

	-8 616	-7 983	-8 246	-7 680
--	---------------	---------------	---------------	---------------

Utgående bokfört värde Mol

	1 028	1 398	946	1 249
--	--------------	--------------	------------	--------------



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Pågående standardförbättringar/ ombyggnationer

Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
39 158	51 301	32 965	50 296

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar i HBV

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

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Uppskjuten skattefordran

13 817	0	13 817	0
--------	---	--------	---

Tillgodohavanden i HBV

1 549	1 237	1 549	1 237
-------	-------	-------	-------

15 367	1 237	15 367	1 237
--------	-------	--------	-------

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran

3 896	3 493	1 581	1 464
-------	-------	-------	-------

Mervärdesskattefordran

5 474	7 691	5 474	7 691
-------	-------	-------	-------

Överskott KPA

126	130	126	130
-----	-----	-----	-----

Fordringar mot koncernen

0	0	26 853	0
---	---	--------	---

Övriga kortfristiga fordringar

107	3 575	107	3 289
-----	-------	-----	-------

Summa

9 602	14 889	34 142	12 665
-------	--------	--------	--------

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Upplupna intäktsräntor

0	741	0	741
---	-----	---	-----

Övriga interimfordringar

2 621	1 314	2 577	1 314
-------	-------	-------	-------

Summa

2 621	2 055	2 577	2 055
-------	-------	-------	-------



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 19 KASSA OCH BANK

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Kassa	0	0	0	1
Banktillgodohavanden	915	23 066	774	22 747
Summa	915	23 066	774	22 747
Checkräkningskredit				
Avser del av den kommunala koncernlimiten	100 000	100 000	80 000	80 000

NOT 20 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Vid årets början

Vid årets slut

Bundet eget kapital

Bundna fonder

Vid årets slut

Fritt eget kapital

Ingående balans

Uppskjuten skatteskuld

Effekt av övergång till K3

Utdelning enligt stämmobeslut

Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman

Årets resultat

Vid årets slut

Summa eget kapital

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Vid årets början	40 000	40 000	40 000	40 000
Vid årets slut	40 000	40 000	40 000	40 000
Bundna fonder	16 330	16 330	15 330	15 330
Vid årets slut	16 330	16 330	15 330	15 330
Ingående balans	47 605	45 969	19 076	17 431
Uppskjuten skatteskuld	13 817	0	13 817	
Effekt av övergång till K3	-430	0	-673	0
Utdelning enligt stämmobeslut	-1 000	-900	-1 000	-900
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman	39 167	2 545	37 450	2 545
Årets resultat	5 960	39 167	4 235	37 450
Vid årets slut	105 119	86 780	72 905	56 526
Summa eget kapital	161 449	143 110	128 235	111 856

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

NOT 21 AKTIER I DOTTERBOLAG

Aktier i dotterbolag

Katrineholms Industrihus AB, org. nr. 556069-1510
med säte i Katrineholms kommun
Tidningshuset i Katrineholm AB, org.nr 556945-1650

Ingående bokfört värde 2014	Förvärv 2014	Utgående bokfört värde 2014
5 000	0	5 000
Antal aktier	Kapitalandel	Bokfört värde
50 000 st	100 %	5 000 tkr
500 st	100 %	50 tkr

NOT 22 AVSÄTTNINGAR

Pensionsskuld

Avs. uppskjuten skatt

Summa

Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
0	0	0	0
742	1 944	0	0
742	1 944	0	0



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	21 016	19 516	19 696	18 096
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	84 064	78 384	78 784	72 384
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	994 996	1 018 907	920 891	944 507
Summa lån kreditinstitut	1 100 076	1 116 807	1 019 371	1 034 987
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-21 016	-19 516	-19 696	-18 096
Skulder till kreditinstitut m fl.	1 079 060	1 097 291	999 675	1 016 891

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatter & soc. avg.	835	858	755	770
Pensionsskuld individ. Del	327	782	0	0
Mervärdesskatteskuld	7 262	3 376	3 348	642
Övr. kortfristiga skulder	92	0	0	0
Summa	8 516	5 016	4 104	1 412

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	545	548	517	521
Semesterlöneskuld	1 177	1 143	1 133	1 105
Upplupna kostnadsräntor	12 701	10 943	12 108	10 453
Förskottsbetalda hyror	7 238	11 049	5 581	7 481
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 035	4 654	4 852	3 975
Summa	27 695	28 336	24 191	23 534

NOT 26 VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Planenliga avskrivningar är baserade på tillgångarnas anskaffningsvärden med beräknade livslängder. I samband med övergången till K3 sker avskrivning per komponent med avskrivningstider mellan 25 och 80 år. Hyresgäst Anpassningar har avskrivningstider mellan 3 och 25 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 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Fastighetsinteckningar				
Pantsatta	0	0	0	0
Eget förvar	165 674	160 965	92 194	98 905
Summa	165 674	160 965	92 194	98 905

NOT 28 ANSVARFÖRBINDELSER

Garantiförbindelser: Fastigo	340	344	311	318
------------------------------	-----	-----	-----	-----



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	68 670 tkr
Årets resultat	4 235 tkr
Summa	72 905 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	71 905 tkr

Katrineholm den 23 mars 2015

	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 2015

Ernst & Young
Per Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Katrineholms Fastighets AB, Org. Nr 556011-0917

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Katrineholms Fastighets AB för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Katrineholms Fastighets Aktiebolag för 2014-01-01—2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.



Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Katrineholm 2015-04-09

Ernst & Young

Per Larsson

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

Granskningsrapport till årsstämman i Katrineholms Fastighets AB, 556011-0917

Jag har granskat Katrineholms Fastighetsaktiebolags verksamhet för år 2014.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Katrineholm 2015-04-01

Ebba Weijber

Av kommunfullmäktige i Katrineholms kommun utsedd lekmannarevisor