

årsredovisning 2007



KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2007

INNEHÅLL

VD har ordet.....	1
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter till resultaträkningen.....	14
Noter till balansräkningen.....	18
Förslag till vinstdisposition.....	23
Revisionsberättelse.....	24
Sammanställning affärsområde bostäder.....	25
Sammanställning affärsområde verksamhetslokaler.....	27

VD har ordet

2007 var året då klimatet var på allas läppar. En stor del i det nyväckta intresset får tillskrivas Al Gore och hans film om vår miljö, som tydligt visar vart vi är på väg om ingen förändring sker. I KFAB arbetar vi sedan flera år tillbaka aktivt med miljöfrågan genom att nedbringa koldioxidutsläppen. För närvarande pågår ett antal ombyggnader av värme-producerande anläggningar där konvertering sker från olja till biobränsle.

Avsättningen till underhåll har generellt sett varit för låg i bolaget under lång tid. En ökad avsättning har skett de senaste åren, men underhållsnivån avseende kommunala verksamhetslokaler ligger fortfarande ca 9 milj. under behovsnivån. Konsekvenserna av detta blir en ansträngd ekonomi när förlorade värden skall återställas i framtiden. Inom affärsområde bostäder har bolaget ca 900 lägenheter byggda under 1960-1970 talet. Om renovering av dessa sker över en 10-årsperiod innebär det att 90 lägenheter per år skall renoveras.

Renoveringen av Kv Gjutaren, Friggagatan 4-10, totalt 16, lägenheter har färdigställts under året. Resultatet har blivit uppmärksammat och uppskattat inte minst av våra hyresgäster.

Lokalerna på Drottninggatan 10, som tidigare hyrts av Folk tandvården, har byggts om och anpassats till nya hyresgäster. I samband med denna ombyggnad har tillgängligheten förbättrats genom att en ny och större hiss installerats.

Valla skola fick under året sin efterlängtrade idrottshall. Hallbyggnaden har anslutits till befintlig huskropp, som renoverats avseende omklädning och gymnastiksal. Nu återstår att ta ställning till hur gamla badhuset skall användas.

Blickar vi framåt står vi inför ett beslut om renovering av ett 90-tal lägenheter i kv Kärnan. Förväntningarna i området är minst sagt stora efter att hyresgästerna medverkat i den förberedande processen. Ett annat uppdrag KFAB har är att planera och genomföra ett seniorboende i kv Hjorten. Förverkligandet kan förhoppningsvis ske samtidigt med en framtida nedgång på byggmarknaden. Inom affärsområde verksamhetslokaler har en utredning påbörjats avseende Safirenhusets fortsatt användning. Utredningen har aktualiserats efter att flera hyresgäster flyttat och behov av en genomgripande renovering föreligger.

En annan stor investering är ombyggnad av Lövåsens sjukhem. Här finns planer på att bygga om tvåbäddsrum till enkelrum.

KFAB köpte den 31 december 2006 Katrineholms Industrierbolag (KIAB) som därmed blev ett dotterbolag. Bolagen fick under året samma styrelse och VD. Planer utvecklades för en samordnad administration i gemensamma lokaler. Ett område som direkt gynnas av en samordning är KFAB:s markandsföring av lokaler.

KFAB står inför en generationsväxling. Genom att vara förutseende och planera avgångarna kan kunskapsöverföring ske utan att kvalité och förtroende rubbas.

Jag vill avslutningsvis tacka mina medarbetare i KFAB för deras arbetsinsatser.

Katrineholm, mars 2008

Lars T Eriksson
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge berättelse över 2007 års verksamhet - bolagets 53: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:

2007-01-01 – 2007-05-29

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

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

Arbetstagarrepresentanter

Mona Hedberg, SKTF
Hans Nyqvist, SKAF

2007-05-30 – 2007-12-31

Ordinarie ledamöter

Marita Bengtsson, ordf (s)
Björn Lindeberg v ordf (m)
Leif Tronelius (s)
Claes Holm (s)
Anette Larsson-Fredriksson (s)
Patrik Fornedal (s)
Jessica Ljunggren (s)
Torsten Linde (fp)
Stig Karlsson (c)
Karl Källander (mp)
Ingemar Björklund (kd)

Suppleanter

Michael Hagberg (s)
Tore Karlsson (s)
Tony Rosendahl (v)
Lars-Eric Peterson (m)
Bengt Olsson (c)

Arbetstagarrepresentanter

Mona Hedberg, SKTF
Hans Nyqvist, SKAF

Styrelsen har hållit sex protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 29 maj. Extra bolagsstämma hölls den 18 juni.

Verkställande direktör

Verkställande direktör i bolaget är
Lars T Eriksson.

Revisorer

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

Ordinarie: Owe Svedberg, auktoriserad revisor, Ernst & Young
Suppleant: Per Larsson, auktoriserad revisor, Ernst & Young

Lekmannarevisor: Anders Rehn (s) till den extra bolagsstämman i juni, därefter Ebba Weijber (fp).

Allmänt

KFAB är sedan 1955 ett allmännyttigt bostadsföretag.

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

Året inleddes med en svag uthyrningssituation, men vände vid halvårsskiftet och har därefter utvecklats positivt. Bolaget har vid årets slut en uthyrningsgrad om 97,7 %.

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

Investeringarna avser de av staten prioriterade områdena för energieffektivisering och konvertering till förnyelsebara energikällor. Tidplanen för genomförandet har justerats i förhållande till bidragstiden som ändrats från ett år (2006) till tre år (2006-2008).

Inga fastigheter har sålts under 2007.

Behovet av underhåll i bolagets fastigheter är fortsatt stort. Konsekvenserna av att idag inte underhålla fastigheterna tillräckligt innebär att underhållet måste prioriteras i framtiden.

Inom affärsområde verksamhetslokaler har Katrineholms kommun erhållit 6 Mkr i återbetald hyra i enlighet med avtalet om självkostnad.

Förvaltningsform och personal

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

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

Löner och arvoden

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

Medlemskap i organisationer m m

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

Hyresläget fr o m 2007-01-01

Förhandlingar avseende 2007 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i hyreshöjningar för bostäder med varmhyra 1,33 %, för bostäder med kallhyra 0,74 %, samt för lokaler 2,61 %.

Uthyrningssituationen

Uthyrningssituationen för bostäder har efter en svag inledning på året utvecklats positivt. Genom riktade insatser i främst kv. Tråget har vakanserna påtagligt minskat i området. Totalt har antalet tomma lägenheter minskat från 58 st till 39 st. Vakansgraden i slutet av året motsvarar 2,3 %.

KFAB:s målsättning om 2 % vakansgrad har inte uppnåtts.

Omflyttningsfrekvensen noteras till 20 %, vilket är markant lägre än tidigare år då den pendlat mellan 23 % och 27 %.

Bolaget har i dagsläget 33 st seniorbostäder.

Uthyrningssituationen på lokalsidan är god. En kooperativ förskola har etablerat sig i kv Sågen och ett nytt privat gruppboende i kv Tråget. Nya hyresgäster har också flyttat in i de ombyggda kontorslokalerna i kv Rosenbusken.

Boinflytande och information

Bolaget har anordnat bostadsmöten i samband med renoverings- och ombyggnadsprojekt i kv Gjutaren, Rosenbusken och Kärnan. Representanter från KFAB har även medverkat vid bostadsmöten där Hyresgästföreningen varit arrangör.

Under hösten slöts ett ettårigt avtal med Hyresgästföreningen gällande boinflytande och fritidsmedel.

Bolagets boendekonsulent arbetar förebyggande med boendesociala frågor. Delar av arbetet sker i nära samverkan med Socialförvaltningen och Handikappomsorgen inom Katrineholms kommun.

KFAB stödjer projekt som främjar gemenskap och trygghet i bostadsområden.

Kostnaderna för skadegörelse i offentliga lokaler minskar från 1 164 tkr 2006 till 763 tkr 2007. Skadefrekvensen har minskat påtagligt vid Nyhemsskolan efter att övervakningskameror monterats på strategiska platser.

Miljöredovisning

PCB inventering har genomförts i samtliga kommunala verksamhetslokaler. Låga värden har påvisats i sex fastigheter. PCB-halten översteg gränsvärdet i två fastigheter, dessa fastigheter skall saneras.

Under perioden 2006 till 2008 utförs ett stort antal miljöinvesteringar. KFAB har t.o.m. 2007 slutredovisat ca 30 % av energiprojekten till länsstyrelsen. Bidragen till dessa projekt beräknas till ca 19 Mkr.

Färdigställda projekt under 2007 har medfört att koldioxidutsläppen i bolaget minskat med ca 30 %. När alla energiprojekt är färdigställda 2008, beräknar bolaget att ha minskat utsläppen med ca 70 %.

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

Fastighetsförvaltning

Bolagets kostnader för uppvärmning är i stort sett oförändrade i jämförelse med 2006. Marknadpriserna har dock ökat, fjärrvärme med 6 % och råpriset på el med 4 %. Värdet av årets minskade förbrukning, 1 Mkr jämfört med 2006, har neutraliserats av prisökningarna. De miljöinvesteringar som slutfördes 2006 i nio barnstugor har uppfyllt målen för förbrukningsminskning. Vi kan också konstatera att de senaste åren varit betydligt varmare än det statistiskt beräknade normalåret 89 % (92%).

Driftskostnaderna ökar från 2006 med 2,6 Mkr. Främsta orsakerna är ökade kostnader för vattenskador, personal samt el, vatten och renhållning.

Inga större vattenskador har inträffat under året. Dock har antalet mindre skador ökat. För att motverka framtida vattenskador kommer bolaget under 2008 att genomföra vattenskadeförebyggande besiktningar.

Affärsområde bostäder

Tillgänglighetsinventering har utförts i samtliga bostadsfastigheter. Inventeringen har genomförts i syfte att kartlägga tillgängligheten för personer med funktionshinder.

Projektering av kv Kärnan har pågått under hösten och beräknas vara klar i mars 2008.

Affärsområde verksamhetslokaler

Säkerheten i bolagets lokaler har höjts genom ett brandskadeförebyggande arbete tillsammans med hyresgästerna. Genom samverkan har rollerna mellan hyresvärd och hyresgäst klargjorts.

Arbetet med tillgänglighetsinventeringen i offentliga lokaler är tillfälligt avbrutet p g a en vakant tjänst.

Som vi tidigare noterat är behovet av underhåll stort. I bolaget är underhållsbehovet beräknat till drygt 21 Mkr årligen. Enligt en uppgörelse med ägaren, Katrineholms kommun, avsattes 13,6 Mkr till planerat underhåll. En ytterligare satsning på underhållsåtgärder har kunnat ske på grund av bolagets positiva resultatutveckling. Det utförda underhållet är totalt 15,4 Mkr.

Finansiering

Under 2007 har räntenivåerna fortsatt att stiga. Riksbanken har under året höjt reporäntan från 3 % till 4 %. 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 100 000 tkr bestående av 5 avtal där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett positivt marknadsvärde utöver nominell skuld om 4 062 tkr (1 218 tkr).

Den totala låneskulden har under året amorterats med 17 568 tkr (17 872 tkr). Samtidigt har bolaget upptagit nya lån på 60 000 tkr inom affärsområde verksamhetslokaler. Totalt uppgår låneskulden till 840 730 tkr (798 298 tkr). Av den totala låneskulden avser 466 038 tkr (483 768 tkr) reverslån hos Katrineholms kommun.

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

Affärsområde bostäder

Inom affärsområdet har bolaget lån på 182 417 tkr (189 230 tkr) motsvarande 1 554 kr/m² (1 609 kr/m²). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 4,36 år (4,23 år).

Belåningsgraden, låneskulden i förhållande till totalt bokförda värden på fastigheter, uppgick till 79,6 % (82,0 %).

Räntebidragen uppgick under året till 76 tkr (136 tkr). Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 3,84 % (3,75 %).

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 658 313 tkr (609 068 tkr) motsvarande 3 140 kr m² (2 911 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 0,85 år (1,83 år). Belåningsgraden uppgick till 95,6 % (95,6 %).

Räntebidragen uppgick under året till 855 tkr (1 586 tkr). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 5,57 % (5,51 %).

Investeringar

Under året har 87 891 tkr (22 441 tkr) investerats i fastigheter och 1 161 tkr (705 tkr) i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.

En nybelåning om 60 Mkr har skett i syfte att finansiera miljöinvesteringarna.

Bland årets investeringar kan nämnas:

Affärsområde bostäder

Gjutaren, Friggagatan 4-10. Fastigheten har genomgått en omfattande renovering. Renoveringen har bl.a. omfattat ny fasadputs, nya kök och badrum, nya stammar för vatten och avlopp, nya entré- och källardörrar. Vidare har husen fått ny dränering, gårdsmiljön rustats och bredband installerats.

Rosenbusken, Drottninggatan 10, (fd Folktandvården) Lokalerna har anpassats till dagens krav på kontorslokaler med individuell anpassning för ventilation och kyla.

Affärsområde verksamhetslokaler

Miljöinvestering

Konvertering av uppvärmningssystem från el till fjärrvärme/biobränsle har skett vid följande barnstugor:

- Påfågeln
- Örn
- Lasstorp
- Norrgården
- Täppan
- Bie daghem

Tilläggsisolering av vindar har färdigställts på en yta om ca 11 000 m². Ca 10 000 fönster har kompletterats från 2-glas till 3-glasfönster. Totalt sker investeringar i ett 90-tal objekt varav ca 30 har färdigställts under året.

Högkonjunkturen inom byggsektorn har medfört svårigheter att erhålla anbud på vissa planerade energiinvesteringar. Färdigställandet av dessa investeringar har flyttats fram och planeras till 2008.

Lokalutveckling

- KTS Röda – ombyggnad för Lindengymnasiets energiprogram.
- KTS Vita – ombyggnad för Citygymnasiet
- Kv. Resedan – anpassning av lokaler för IUC.

Nybyggnad

- Valla skola – nybyggnad av sporthall och ombyggnad av omklädningsrum i befintlig gymnastiksal.

Arbetsmiljö

- Lövsens sjukhems – anpassning av tillgängligheten på toaletter. Personalutrymmen har tillskapats.

På Igelkottens äldreboende genomförs tillgänglighets- och arbetsmiljöåtgärder för att uppfylla Arbetsmiljöverkets krav.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 33 493 tkr (32 144 tkr) varav 32 040 tkr (30 762 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,9 % av anskaffningsvärdena

Nedskrivningar

Nedskrivning har skett på fastigheten Igelkotten med 3 720 tkr, samt av standardförbättrande åtgärder i kvarteren Hackan med 2 066 tkr. Vidare har nedskrivning skett av balanslåneposten med 435 tkr.

Avsättningar

Bolagets pensionskuld uppgick per 2007-12-31 till 5 731 tkr (5 172 tkr). Årets avsättning om 559 tkr är en direkt följd av den från 2006 gällande kollektivavtalade tjänstepensionen KAP-KL. Avtalet innebär att pensionsskulden kommer att öka i en snabbare takt än tidigare år. Orsaken är att beloppsgränsen för intjänandet av den förmånsbestämda ålderspensionen sänkts.

Balanslånepost

Balanslåneposten, som återfinns bland företagets tillgångar i balansräkningen och är hänförlig till det äldre regelsystemet beträffande statliga bostadslån, har planenligt skrivits av med 3 % 410 tkr (410 tkr). Efter av- och nedskrivning om 845 tkr uppgår balanslåneposten till 0 tkr (845).

Taxeringsvärden

Den 31 december 2007 var bolagets fastigheter åsatta ett taxeringsvärde av totalt 530 399 tkr (465 046) varav mark 106 482 tkr (72 600).

Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområde verksamhetslokaler saknar taxeringsvärde.

Reglerna för beskattning av fastigheter har förändrats. Kostnaderna för fastighetsskatt minskar då riksdagen beslutat om frysning respektive sänkt skattesats på småhusfastigheter respektive hyreshus. Skatteverket har efter överklagande beslutat om skattefrihet på 2 av bolagets serviceboenden

Försäkringar

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

Redovisningsprincip

Bolaget har följt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens vägledning, rekommendationer och uttalanden samt SABOs rekommendationer. I den mån ändringar i redovisningen har skett i förhållande till tidigare år, har jämförelsetalen för 2006 ändrats. Liksom tidigare har flertalet resultat- och balansposter specificerats i notanteckningsform. Årsredovisningen har i några fall justerats för jämförbarhetens skull.

Resultat

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 1 334 tkr (-5 649 tkr).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 67 394 tkr (66 060 tkr). Soliditeten minskar och uppgår nu till 6,6 % (6,9 %).

Koncernen

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 772 tkr (0 tkr) respektive 0 tkr (34 tkr)

Översikt resultat och ställning

Moderbolaget	2007	2006	2005	2004
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	241 394	227 347	231 007	223 015
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 334	-5 649	6 756	6 329
Balansomslutning, tkr	1 016 246	958 115	912 310	931 766
Balanslikviditet (OT/KS) %	21	35	21	32
Soliditet (EK/TK) %	6,6	6,9	5,1	4,3
Antal förvaltade lägenheter	2 021	2 021	2 022	2 021
Varav servicelägenheter, st	301	301	301	301
Area bostäder	119 951	119 951	119 951	119 834
Area lokaler	208 551	207 275	207 612	207 469
Hysesbortfall (inkl rabatter) tkr	-6 264	-5 894	-4 776	-5 706
Hysesbortfall/förvaltnad yta/kvm, bostäder	52	49	40	48

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Bostäder	Verksamhets- lokaler	Moderbolaget
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	89 689	146 331	236 020
Övriga intäkter	1 261	4 113	5 374
Nettoomsättning	90 950	150 444	241 394
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-15 668	-15 417	-31 085
Driftskostnader	-56 392	-78 607	-134 999
Fastighetsskatt	-1 633	-603	-2 236
Av- och nedskrivningar	-12 108	-26 564	-38 672
Summa Fastighetskostnader	-85 801	-121 191	-206 992
Bruttoresultat	5 149	29 253	34 402
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-1		-1
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	1 456	4 203	5 659
Rörelseresultat	6 604	33 456	40 060
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	782	634	1 416
Räntebidrag	76	957	1 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 024	-34 151	-41 175
Summa finansiella intäkter och kostnader	-6 166	-32 560	-38 726
Resultat efter finansiella poster	438	896	1 334
Skatt på årets resultat	0	0	0
Resultat	438	896	1 334

RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	1	275 613	223 233	236 020	223 233
Övriga intäkter	2	5 604	4 114	5 374	4 114
Nettoomsättning		281 217	227 347	241 394	227 347
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	3	-43 222	-27 991	-31 085	-27 991
Driftskostnader	4	-155 996	-132 387	-134 999	-132 387
Fastighetsskatt	5	-3 225	-2 781	-2 236	-2 781
Av- och nedskrivningar	6	-46 155	-34 471	-38 672	-34 471
Summa Fastighetskostnader		-248 597	-197 630	-206 992	-197 630
Bruttoresultat		32 619	29 717	34 402	29 717
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-1	-22	-1	-22
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	11 227	2 965	5 659	2 965
Rörelseresultat		43 845	32 660	40 060	32 660
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 737	824	1 416	824
Räntebidrag		1 033	1 722	1 033	1 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-44 348	-40 855	-41 175	-40 855
Summa finansiella intäkter och kostnader		-41 578	-38 309	-38 726	-38 309
Resultat efter finansiella poster		2 267	-5 649	1 334	-5 649
Skatt på årets resultat		-307	0	0	0
Resultat		1 960	-5 649	1 334	-5 649

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	12	1 054 024	995 788	917 853	867 788
Balanslänepost	13	0	845	0	845
Maskiner och inventarier	14	2 004	1 951	1 953	1 838
Pågående ny- och ombyggnader	15	67 748	47 766	67 748	46 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 123 776	1 046 350	987 553	916 471
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	22	0	0	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	634	3 621	634	594
Summa finansiella anläggningstillgångar		674	3 661	5 674	5 634
Summa anläggningstillgångar		1 124 450	1 050 011	993 226	922 105
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Oljelager		1 217	1 142	1 217	1 142
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar		167	203	167	203
Kundfordringar		3 193	10 061	1 683	5 736
Fordringar hos koncern		1 786	1 503	1 014	1 503
Övriga fordringar	18	13 772	10 487	9 811	8 396
Förutbetalda kostnader och upplupna	19	2 210	2 241	1 702	1 445
Summa kortfristiga fordringar		21 128	24 495	14 377	17 283
Kassa och bank	20	7 977	18 124	7 426	17 585
Summa omsättningstillgångar		30 322	43 761	23 019	36 010
Summa tillgångar		1 154 772	1 093 772	1 016 246	958 115

BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Eget kapital					
Bundet eget kapital	21				
Aktiekapital (150 000 st)		40 000	15 000	40 000	15 000
Ännu ej registrerat aktiekapital (250 000 st)			25 000		25 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		18 599	18 729	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		58 599	58 729	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		36 041	41 690	10 730	16 380
Årets resultat		1 960	-5 649	1 334	-5 649
Summa fritt eget kapital		38 001	36 041	12 064	10 730
Summa eget kapital		96 600	94 770	67 394	66 060
Avsättningar	23				
Avsättning för pensioner		5 731	5 172	5 731	5 172
Övriga avsättningar		0	0	0	0
Avsättning för latent skatt		5 052	5 181	0	0
Summa avsättningar		10 783	10 353	5 731	5 172
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit		15 634	1 847	9 844	
Skulder till kreditinstitut m.fl.	24	905 194	859 761	822 423	780 026
Övriga långfristiga skulder		570	170	570	170
Summa långfristiga skulder		921 398	861 778	832 837	780 195
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		18 339	18 889	18 307	18 272
Leverantörsskulder		60 845	50 376	52 748	40 967
Skuld till kommunen		17 238	32 538	15 694	32 522
Övriga kortfristiga skulder	25	1 536	802	706	547
Upplupna kostnader och förutbetalda	26	28 033	24 266	22 828	14 380
Summa kortfristiga skulder		125 991	126 871	110 284	106 688
Summa eget kapital och skulder		1 154 772	1 093 772	1 016 246	958 115
VÄRDERINGSPRINCIPER	27				
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	28	21 570	21 570	9 060	9 060
Ansvarsförbindelser	29	235	235	235	235

KASSAFLÖDESANALYS 2007 (tkr)

	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Indirekt metod				
Resultat efter finansiella poster	2 086	-1 570	1 334	-5 649
Avskrivningar som belastar resultatet	41 005	39 899	33 493	32 106
Nedskrivningar som belastar resultatet	6 222	3 266	6 222	3 266
Reavinst som belastat resultatet	-5 124	-282		-282
Utdelning		-3 000		
Övriga poster som ej ingår i resultatet	-309	-1 859	526	-120
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	43 880	36 454	41 573	28 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning (-) minskning (+) av förråd	-75	188	-75	188
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	4 172	-8 775	2 906	-7 822
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-1 709	36 952	3 561	34 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 269	64 819	47 967	55 631
Investeringsverksamhet				
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-8 000	0	0	0
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-1 162	-713	-1 162	-706
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-98 487	-24 941	-87 891	-22 441
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	12 100	1 070	0	1 070
Förändring pågående arbeten	-23 548	-37 734	-21 748	-35 934
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119 097	-62 318	-110 801	-58 011
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	25 000	0	25 000
Förvärv av KIAB	0	-5 000	0	-5 000
Inbetalningar av nyupptagna lån	77 253	10 000	70 243	10 000
Inbetalningar av långfristiga fordringar	3 028	1 052	0	0
Utbetalningar för amortering av långfristiga skulder mm	-17 600	-18 491	-17 568	-17 702
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 681	12 561	52 675	12 298
Årets kassaflöde	-10 147	15 040	-10 159	9 918
Likvida medel vid årets början	18 124	1 237	17 585	7 667
Summa likvida medel vid årets slut	7 977	16 277	7 426	17 585

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	98 626	97 205	98 626	97 205
Lokaler	180 580	129 472	140 987	129 472
Garage och parkeringsplatser	2 671	2 450	2 671	2 450
	281 877	229 127	242 284	229 127
Hyresbortfall				
Rabatter	-1 035	-159	-1 035	-159
Outhyrda lägenheter	-4 006	-3 716	-4 006	-3 716
Outhyrda lokaler	-773	-1 629	-773	-1 629
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-450	-390	-450	-390
	-6 264	-5 894	-6 264	-5 894
Summa hyresintäkter	275 613	223 233	236 020	223 233
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER				
Ersättningar från hyresgäster	373	389	373	389
Elavgifter hushållsström	64	20	64	20
Ersättning för juridiska åtgärder	53	57	53	57
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	5 114	3 648	4 884	3 648
Summa övriga intäkter	5 604	4 114	5 374	4 114
Summa nettoomsättning	281 217	227 347	241 394	227 347
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	42 265	26 460	30 128	26 460
Underhållsrabatt för bostäder	575	552	575	552
Tillval	382	979	382	979
Summa underhållskostnader	43 222	27 991	31 085	27 991

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Uppvärmning				
Kostnader för uppvärmning	41 179	35 630	35 631	35 630
Fastighetsskötsel och reparationer				
Lönekostnader	8 215	7 445	7 936	7 445
Övriga personalkostnader	553	390	553	390
Reparationskostnader	18 147	14 778	13 415	14 778
Vatten och brandskadekostnader	5 930	3 620	5 930	3 620
Övriga skötselkostnader	13 005	12 740	12 252	12 740
Yttre skötselkostnader	8 528	8 523	7 655	8 523
Uttagsskatt	650	548	577	548
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	825	733	825	733
	55 853	48 777	49 143	48 777
Förbrukning				
Vatten	8 072	7 049	7 381	7 049
El, fastigheter	20 707	17 784	17 645	17 784
El, hushåll	473	326	473	326
Renhållning	5 045	4 575	4 904	4 575
	34 297	29 734	30 403	29 734
Riskkostnader				
Försäkringspremier	2 861	2 312	2 366	2 312
Avskrivna fordringar	1 051	387	516	387
Avgifter för juridiska åtgärder	360	353	360	353
	4 272	3 052	3 242	3 052
Administration				
Lönekostnader	14 233	9 788	11 500	9 788
Övriga personalkostnader	773	620	741	620
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	611	443	417	443
Revisionskostnad	282	222	282	222
Marknadsföring	1 073	804	788	804
Konsultkostnader	126	110	126	110
Leasing kontorsmaskiner	88	76	88	76
Övriga kostnader	4 248	3 276	3 697	3 276
Avgår aktiverade kostnader	-2 275	-1 300	-2 275	-1 300
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	238	201	218	201
	19 397	14 240	15 582	14 240
Hyresgästernas medel				
Fritidsverksamhet	605	545	605	545
Förhandlingsersättning	208	209	208	209
Boinflytande	185	200	185	200
	998	954	998	954
Summa driftkostnader	155 966	132 387	134 999	132 387

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
NOT 5 FASTIGHETSSKATT				
Fastighetsskatt	3 225	2 781	2 236	2 781
NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR				
Byggnader 2 %	29 837	23 364	23 360	23 364
Standardförbättringar 3-20 %	8 704	6 345	7 698	6 345
UER-investeringar 5 o 10 %	982	1 086	982	1 086
Balanslånepost 3 %	410	410	410	410
Nedskrivning standardförbättringar	5 786	2 266	5 786	2 266
Nedskrivning balanslånepost	436	1 000	436	1 000
	46 155	34 471	38 672	34 471
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER				
Kostnader av engångskaraktär	-1	22	-1	22
NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
Försäkringsersättningar	480	908	480	908
Ersättning för sociala merkostnader	1 166	1 113	1 166	1 113
Vinst vid försäljning av fastigheter	5 125	282	0	282
Återvunna avskrivna fordringar	287	210	287	210
Diverse engångsintäkter	4 169	452	3 726	452
	11 227	2 965	5 659	2 965
NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER				
Räntor på likvida medel	1 073	634	769	634
Räntor på kundfordringar	230	167	230	167
Övriga intäkter	434	23	417	23
	1 737	824	1 416	824
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER				
Ränta fastighetslån	44 281	40 805	41 123	40 805
Övriga kostnader	67	50	52	50
	44 348	40 855	41 175	40 855

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2007	2006	2005
Löner och andra ersättningar	13 449	12 761	11 944
Sociala kostnader	6 019	4 619	4 782
(varav pensionskostnad)	(1 265)	(383)	(896)

Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	936	979	993
Övriga anställda	12 513	11 783	10 951

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

Styrelsen	11	7	7
Varav män	73 %	71 %	71 %
VD och ledningsgrupp	5	5	5
Varav män	100 %	100 %	100 %
Övriga anställda	41	40	40
Varav män	74 %	78 %	78 %

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:

Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)	2,4	3,1	1,9
Långtidsfrånvaro (60- dagar)	4,7	3,6	5,5
Totalt	7,1	6,7	7,4

Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått

För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	170 694	145 766	187 014
För fristående rådgivning	43 900	40 400	25 000
För lekmannarevisorer	28 166	35 834	37 330
	242 760	222 000	249 344

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007 Bostäder	Moderbolaget 2006 Bostäder	Moderbolaget 2007 Verksamhets- lokaler	Moderbolaget 2006 Verksamhets- lokaler
BYGGNADER						
Ing ackumulerade anskaffningsvärden						
Byggnader ursprungliga	1 035 823	1 034 566	260 392	260 392	605 725	606 492
Standardförbättringar	183 875	161 441	83 908	72 063	77 948	67 359
UER-investeringar	34 032	34 032	33 882	33 882	150	150
Nyanskaffningar under året						
Byggnader ursprungliga	31 989	2 025			13 289	
Standardförbättringar	75 591	22 441	9 483	11 845	65 119	10 596
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	-5 590	-767				-767
Standardförbättringar	0	-7				-7
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 355 720	1 253 731	387 665	378 182	762 231	683 823
Ing ackumulerade avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-251 181	-221 332	-87 684	-82 823	-104 423	-86 088
Standardförbättringar	-61 971	-54 609	-34 348	-30 941	-7 892	-4 957
UER-investeringar	-30 024	-28 938	-29 874	-28 788	-150	-150
Årets avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-30 012	-29 986	-4 862	-4 861	-18 498	-18 472
Standardförbättringar	-8 438	-7 363	-3 353	-3 407	-4 345	-2 936
UER-investeringar	-982	-1 086	-982	-1 086		
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	463	137				137
Standardförbättringar	0	1				1
Utgående ack avskr. enligt plan	-382 145	-343 176	-161 103	-151 906	-135 308	-112 465
Ingående ack nedskrivningar	-26 989	-24 723	-24 989	-22 723	0	0
Årets nedskrivning	-5 786	-2 266	-2 066	-2 266	-3 720	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-32 775	-26 989	-27 055	-24 989	-3 720	0
Utgående bokfört värde byggnader	940 800	883 566	199 507	201 287	623 203	571 358
MARK, Ingående värde	111 444	111 036	29 592	29 592	65 551	65 618
Nyanskaffningar under året	1 001	475				
Försäljningar under året	-1 414	-67				-67
Utgående bokfört värde mark	111 031	111 444	29 592	29 592	65 551	65 551
MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde	2 240	2 240	0	0	0	0
Nyanskaffningar/investeringar	1 507	0				
Försäljningar under året	0	0				
Ing ackumulerade avskrivningar	-1 463	-1 375				
Årets avskrivningar	-91	-87				
Utgående bokfört värde markanläggningar	2 193	778	0	0	0	0
Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	1 054 024	995 788	229 100	230 879	688 754	636 909

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

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

Taxeringsvärde	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Byggnader	568 815	491 807	423 917	382 327
Mark	138 519	110 549	106 482	82 719
Summa taxeringsvärde	707 334	602 356	530 399	465 046

NOT 13 BALANSLÅNEPOSTER

Balanslånepost, ingående värde	844	2 255	844	2 255
Av- och nedskrivning balanslånepost	-844	-1 411	-844	-1 411
Balanslånepost, utgående värde	0	844	0	844

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

Ing ack. nskaffningsvärden

ADB-utrustning inkl program	5 203	5 128	4 406	4 331
Kontorsinventarier inkl konst	2 083	2 118	1 646	1 688
Bilar och transportmedel	3 541	3 181	3 408	3 048
Maskiner och fastighetsinv.	1 141	1 096	1 141	1 096

Nyanskaffningar under året

ADB-utrustning inkl program	191	205	191	205
Kontorsinventarier	314	74	314	67
Bilar och transportmedel	554	360	554	360
Maskiner och fastighetsinv.	102	74	102	74

Sålda/utrangerade

ADB-utrustning inkl program	-148	-130	-148	-130
Kontorsinventarier	-13	-109	-13	-109
Bilar och transportmedel	0	0	0	0
Maskiner och fastighetsinv.	-3	-29	-3	-29

Utg. ack. Anskaffningsvärden	12 965	11 968	11 598	10 601
-------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Ingående ack. avskrivningar:

ADB-utrustning inkl program	-4 734	-4 694	-3 957	-3 936
Kontorsinventarier	-1 831	-1 801	-1 453	-1 434
Bilar och transportmedel	-2 600	-2 076	-2 467	-1 943
Maskiner och fastighetsinv.	-887	-771	-887	-771

Årets avskrivningar

ADB-utrustning inkl program	-144	-168	-125	-149
Kontorsinventarier	-150	-132	-141	-121
Bilar och transportmedel	-637	-524	-637	-524
Maskiner och fastighetsinv.	-140	-140	-140	-140

Ack. Avskr, sålda/utrang.

ADB-utrustning inkl program	148	128	148	128
Kontorsinventarier	11	103	11	103
Bilar och transportmedel	0	0	0	0
Maskiner och fastighetsinv.	3	24	3	24

Utg. ack. avskr. enl plan	-10 961	-10 051	-9 645	-8 763
----------------------------------	----------------	----------------	---------------	---------------

Utgående bokfört värde Mol	2 004	1 917	1 953	1 838
-----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Pågående standardförbättringar/ ombyggnationer

67 748

47 800

67 748

46 000

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar i HBV

40

40

40

40

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Externa lånefordringar

0

4 079

0

0

Återbäring HBV

634

594

634

594

634

4 673

634

594

Kortfristig del

0

-1 052

0

0

Summa

634

3 621

634

594

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran

3 031

434

2 517

434

Kortfristig. del av lånefordring.

800

1 052

0

0

Övriga kortfristiga fordringar

9 941

9 001

7 294

7 262

Summa

13 772

10 487

9 811

8 396

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna intäktsräntor

586

138

586

138

Fakturor bokförda 2008/2007

1 624

2 103

1 116

1 307

Summa

2 210

2 241

1 702

1 445

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 20 KASSA OCH BANK

	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Kassa	5	7	4	4
Banktillgodohavanden	7 972	18 117	7 422	17 581
Summa	7 977	18 124	7 426	17 585
Checkräkningskredit				
Limit	70 000	87 000	50 000	50 000

NOT 21 EGET KAPITAL

	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Aktiekapital				
Vid årets början	40 000	15 000	40 000	15 000
Pågående nyemission		25 000		25 000
Vid årets slut	40 000	40 000	40 000	40 000
Bundet eget kapital				
Bundna fonder	18 599	18 729	15 330	15 330
Vid årets slut	18 599	18 729	15 330	15 330
Fritt eget kapital				
Ingående balans	41 691	41 691	16 380	9 624
Utdelning enligt stämmobeslut	0	0	0	0
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman	-5 650	0	-5 650	6 756
Årets resultat	1 960	-5 649	1 334	-5 650
Vid årets slut	38 001	36 042	12 064	10 730
Summa eget kapital	96 600	94 771	67 394	66 060

Villkorligt aktieägartillskott ingår i fritt eget kapital med 29 484 tkr. Beslut om nyemission av 250 000 aktier togs på extra bolagsstämman den 18 december 2006. Registrering av aktiekapital, ökningen om 25 Mkr, har registrerats hos Bolagsverket 23 januari 2007. Den vid förvärvsanalysen uppkomna negativa goodwillen har bokförts direkt över det egna kapitalet.

NOT 22 AKTIER I DOTTERBOLAG

	Ingående bokfört värde 2007	Förvärv 2007	Utgående bokfört värde 2007
Aktier i dotterbolag	5 000		5 000
	Antal aktier	Kapitalandel	Bokfört värde
Katrineholms Industrihus AB, org. nr. 556069-1510	50 000 st	100 %	5 000 tkr

NOT 23 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Pensionsskuld	5 731	5 172	5 731	5 172
Avs. uppskjuten skatt	5 052	4 248	0	0
Övriga avsättningar		0	0	0
Avs latent skatt		933	0	0
Summa	10 783	10 353	5 731	5 172

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	71 251	99 727	59 251	62 375
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	386 244	254 155	315 441	211 155
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	0	41 000	0	41 000
Summa lån kreditinstitut	457 495	394 882	374 692	314 530
Fastighetslån från Katrine holms kommun <1 år	17 269	17 269	17 269	17 269
Fastighetslån från Katrine holms kommun 1-5 år	69 076	69 076	69 076	69 076
Fastighetslån från Katrine holms kommun >5 år	379 693	397 423	379 693	397 423
Summa lån Katrineholms kommun	466 038	483 768	466 038	483 768
Summa lån	923 533	878 650	840 730	798 298
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-18 339	-18 889	-18 307	-18 272
Skulder till kreditinstitut m fl.	905 194	859 761	822 423	780 026

NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatter	470	390	396	332
Pensionsskuld individ. del	368	267	310	215
Övr. kortfristiga skulder	698	145	0	0
Summa	1 536	802	706	547

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	1 139	835	1 085	787
Semesterlöneskuld	1 170	1 128	1 102	1 019
Upplupna kostnadsräntor	4 399	2 591	4 078	2 328
Förskottsbetalda hyror	5 448	13 882	4 332	5 668
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 877	5 830	12 231	4 578
Summa	28 033	24 266	22 828	14 380

NOT 27 VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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

Varulagret är upptaget till anskaffningsvärdet.

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

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen 2007	Koncernen 2006	Moderbolaget 2007	Moderbolaget 2006
Fastighetsinteckningar				
Pantsatta	21 570	21 570	9 060	9 060
Eget förvar	157 148	147 148	97 598	97 598
Summa	178 718	168 718	106 658	106 658

NOT 29 ANSVARSFÖRBINDELSER

Garantieförbindelser: Fastigo	235	235	235	235
-------------------------------	-----	-----	-----	-----

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	10 730 296,41 kr
Årets resultat	1 333 875,27 kr
Summa	12 064 171,68 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	12 064 171,68 kr
----------------------------	------------------

Katrineholm den 18 mars 2008

Marita Bengtsson
Ordförande

Björn Lindeberg
Vice ordförande

Leif Tronelius

Claes Holm

Anette Larsson-Fredriksson

Patrik Fornedal

Jessica Ljunggren

Torsten Linde

Stig Karlsson

Karl Källander

Ingemar Björklund

Lars T Eriksson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2008

Owe Svedberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Katrineholms Fastighets AB

Org. Nr 556011-0917

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Katrineholms Fastighets AB för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Katrineholm 2008-03-22

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen. Granskningsrapport för år 2007

Jag har granskat verksamheten i Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2007. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god redovisningsmed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat att och genomfört granskningen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de direktiv bolagets ägare fattat samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger. En sammanfattande redogörelse för den utförda granskningen har redovisats i särskild rapport 2008-03-07

I den särskilda rapporten har jag påtalat de framtida riskerna och konsekvenserna med att inte göra nödvändigt underhåll på de kommunala verksamhetslokalerna. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Jag bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Katrineholm 2008-03-13

Ebba Weijber

Av kommunfullmäktige i Katrineholms kommun utsedd lekmannarevisor

AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER
SAMMANSTÄLLNING BOSTÄDER, LOKALER, GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

FASTIGHETSOMRÅDE	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder medel-bly	Bostäder årshyra	Lokal antal	Lokal yta	Garage antal	P-plats antal
Renen 7,8,9	119	7 675	64	5 713 081	9	377	24	71
Sågen 1,2	104	7 973	77	5 859 779	39	1 205	28	74
Vinkelhaken 3 ¹	33	1 800	55	973 932	4	549	2	15
Pantern 2	106	5 641	53	4 164 949	9	525	0	80
Gjutaren 1,2 3,4	16	944	59	636 474	1	0	0	0
Kontoristen 11	23	1 139	50	852 177	2	47	8	11
Pressjärnet 2,3	117	6 585	56	4 896 162	4	98	0	80
Hackan 6,7,8	130	8 835	68	6 754 120	6	1 401	40	148
Kärnan 11,12,13	109	8 417	77	6 039 654	16	1 137	30	99
Tråget7/Motorn1/Ratten	122	7 752	64	5 716 347	7	772	44	83
Flugsvampen 12	23	1 192	52	887 004	0	0	7	10
Björktickan 4	0	0	0	0	1	371	0	0
Grenen 3,4	105	6 145	59	4 579 804	7	770	17	63
Kastanjen 2	38	2 215	58	1 637 551	2	213	8	0
Videt1/Enen2/Sälgen1	40	1 792	45	1 126 488	4	242	0	0
Tallen1 ¹	87	6 186	71	4 100 251	6	665	22	51
Björken 2	13	891	69	586 140	1	75	0	8
Rosenbusken 12	82	5 785	71	5 237 244	5	420	0	89
Rosenbusken 11	25	1 575	63	1 170 704	22	2 866	65	0
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 614	0	0
Kajan1/Kondoren1	70	3 990	57	3 402 290	2	291	35	24
Humlen 13, 14	30	2 191	73	1 835 375	1	52	0	8
Triangeln 5	9	478	53	346 592	2	288	0	0
Triangeln 12	8	416	52	291 408	1	80	0	0
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 346 170	0	0	0	5
Triangeln 9 o 10	7	593	85	368 808	0	0	0	0
Valmannen 4	18	1 011	56	729 796	0	0	7	0
Vallgården 3	6	386	64	291 924	0	0	3	0
Granhammar 3:18	12	732	61	557 892	2	186	0	12
Forssjökvarn 1:37	6	360	60	264 300	1	44	0	0
Forssjökvarn 1:73 ²	6	415	69	277 164	0	0	0	0
Hinnäs 2:23 ²	8	564	71	375 456	0	0	0	8
Lidabacke1:23 ²	8	564	71	377 616	0	0	8	0
Hillersta 1:99 ²	9	659	73	353 484	0	0	10	0
Lida 8:1	4	262	66	211 200	0	0	0	0
Lida 7:1	4	232	58	169 240	0	0	0	0
Lidabacke.1:52	4	262	66	211 200	0	0	0	0
Nybble 3:1	10	699	70	505 884	0	0	0	10
Bie 3:29	6	264	44	219 264	1	18	0	0
Bie 2:85-86	10	581	58	418 500	1	51	0	7
Klubbetorp.5:1 ³	16	988	62	694 542	1	27	0	0
Klubbetorp 5:23	12	545	45	391 641	1	86	0	0
Klubbetorp (nya) ²	6	565	94	283 080	0	0	0	0
SUMMA	1589	101 105	63,63	74 854 687	159	16 470	358	956

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

² kallhyra

³ varm/kallhyra

Cykelförråd ingår bland lokaler i kv Sågen

AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER BOKFÖRDA VÄRDEN 2007-12-31 - SAMMANSTÄLLNING

Fastighet	Färdig- ställ år	Ursprungligt ansk värde		Bokförda värden				Taxerings- värde Tkr
		Mark	Bygg	Anskaffn inkl mark	Standard- förbättr	UER 20 år	Summa	
Renen 7, 8, 9	64/63/65	998 700	5 401 430	3 242 369	493 376	0	3 735 745	32 066
Sågen 1, 2	1968/69	1 182 700	7 265 525	4 779 756	1 730 983	506 635	7 017 374	31 563
Vinkelhaken 3	1974*	147 000	903 000	636 809	726 039	78 250	1 441 098	6 928
Pantern 2	1987*	2 486 000	10 598 503	8 494 150	613 998	280 421	9 388 569	23 352
Gjutaren 1-4	1987*	158 100	720 477	104 781	8 803 200	0	8 907 981	3 600
Kontoristen 11	1962	166 000	755 796	442 371	0	0	442 371	5 058
Pressjärnet 2, 3	1961	767 400	4 029 169	2 268 712	4 476 629	111 671	6 857 012	24 857
Hackan 6, 7, 8	71/70/78	1 577 100	15 961 121	9 575 853	0	513 708	10 089 561	40 813
Kärnan 11-13	1966/67	1 718 600	9 738 849	2 739 733	3 357 823	112 520	6 210 076	33 107
Tråget, Mot, Ratt	1968/69	1 310 600	8 051 110	3 283 867	919 148	447 889	4 650 904	30 668
Flugsvampen 12	1960	127 700	623 471	305 004	2 400 833	0	2 705 837	4 564
Björktickan	1995	381 437	2 927 870	2 665 179	0	0	2 665 179	1 656
Grenen 3-4	1963	784 900	4 120 589	2 402 220	597 384	160 510	3 160 114	27 839
Kastanjen 2	1956	206 800	1 171 621	594 186	5 290 420	0	5 884 606	9 449
Videt/Enen/Sälgen	1987*	320 500	1 727 908	1 182 633	108 448	30 471	1 321 552	7 280
Tallen 1	1965	920 000	4 829 695	2 991 274	11 662 349	203 861	14 857 484	25 267
Björken 2	1987*	256 000	692 268	211 768	415 787	0	627 555	2 908
Rosenbusken 12	1988	3 030 000	51 046 809	38 762 207	1 820 521	18 657	40 601 385	35 173
Rosenbusken 11	1960/88	2 921 000	39 998 004	29 333 146	2 862 041	0	32 195 187	0
Kajan/Kondoren	1959/58	543 400	24 549 246	18 586 209	59 401	249 946	18 895 556	19 985
Humlen 11-14	1995/96	3 192 461	22 925 198	19 635 303	0	0	19 635 303	14 182
Triangeln 5	1961	71 300	437 925	242 985	528 504	73 778	845 267	1 638
Triangeln 12	1987*	328 600	1 400 853	269 473	110 880	59 325	439 678	1 140
Kvadraten 1	1969/79	419 600	3 776 238	2 220 837	70 035	24 650	2 315 522	4 859
Triangeln 9, 10	1989	543 100	4 394 622	1 827 877	171 990	0	1 999 867	2 331
Häringe 1:17	1987*	25 900	0	25 900	0	0	25 900	103
Valmannen 4	1962	118 900	674 030	412 812	216 127	80 850	709 789	2 590
Vallgården 3	1991*	150 500	2 858 500	1 870 649	161 613	0	2 032 262	1 174
Ramsta 1:118	1987*	252 100	0	252 100	0	0	252 100	264
Granhammar 3:18	1987*	285 900	6 860 954	4 047 839	0	17 584	4 065 423	2 904
Forssjökvam 1:37	1987*	158 200	293 800	347 812	99 352	0	447 164	1 296
Forssjökvam 1:73	1987*	536 900	1 610 555	1 601 759	0	0	1 601 759	2 321
Hinnäs 2:23	1981	552 600	2 355 799	1 123 877	0	0	1 123 877	2 456
Lidabacke 1:23	1980	417 800	1 571 906	916 248	0	0	916 248	2 400
Hillersta 1:79	1987*	174 800	585 200	463 283	0	0	463 283	1 784
Lida 8:2/Lidab 1:52	1987*	469 400	1 571 416	652 582	0	0	652 582	2 085
Lida 7:1	1987*	75 700	185 477	197 260	0	0	197 260	872
Nybble 3:1	1991*	227 000	5 448 000	4 178 513	71 749	0	4 250 262	2 081
Bie 3:29	1987*	156 200	1 406 033	507 912	0	0	507 912	802
Bie 2:85-86	1987*	88 600	464 900	401 095	0	0	401 095	1 350
Klubbetorp 5:93	1987*	710 700	2 132 243	2 120 500	128 561	45 040	2 294 101	3 886
Klubbetorp 5:23	1987*	127 000	620 339	543 303	0	10 250	553 553	1 469
Klubbetorp 5:23 (nya)	1989	505 300	3 705 369	1 713 756	0	0	1 713 756	1 987
Summa div 100		29 592 498	260 391 818	178 175 902	47 897 191	3 026 016	229 099 109	422 107

AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER SAMMANSTÄLLNING BOSTÄDER, LOKALER, GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Fastighet	Bostäder antal	Bostäder Yta	Bostäder årshyra	Serv.lgh antal	Serv.lgh yta	Lokal yta	Garage antal	P-plats antal
Abborren 6	0	0	0	0	0	4 427	0	0
Backa 6:4	0	0	0	0	0	634	0	0
Bie 3:2	0	0	0	0	0	1 723	0	0
Bie 3:3	0	0	0	8	312	383	0	0
Björken 2	0	0	0	0	0	3 254	0	0
Djupet 3	0	0	0	0	0	31 671	0	0
Ekorren 4	2	212	119 748	0	0	7 999	0	0
Förssjökvärn 1:171	0	0	0	0	0	1 580	0	0
Gersnäs 3:10	0	0	0	0	0	2 066	0	0
Gersnäs 3:6	0	0	0	0	0	790	0	0
Granhammar 3:1	0	0	0	0	0	2 204	0	0
Guldregnet 3	0	0	0	40	1 426	1 579	0	0
Hillersta 1:99	0	0	0	0	0	3 212	0	0
Hinnäs 2:23	0	0	0	0	0	1 565	0	0
Igelkotten 1	85	5 400	4 298 844	40	1 320	7 514	2	0
Järven 3	0	0	0	0	0	14 786	0	0
Kastanjen 2	0	0	0	0	0	530	0	0
Klubbetorp 2:4	1	156	68 400	0	0	359	0	0
Klubbetorp 5:93	0	0	0	21	673	1 526	0	0
Kvadraten 1	0	0	0	0	0	2 093	0	0
Kärven 1	0	0	0	0	0	945	0	0
Lasstorp 4:3	0	0	0	0	0	12 973	0	0
Lida 7:1	0	0	0	0	0	304	0	0
Lida 8:2	8	329	154 764	29	945	1 297	3	0
Liljan 3	0	0	0	0	0	2 427	3	27
Linjalen 12	0	0	0	0	0	1 096	0	0
Lästen 4	0	0	0	0	0	11 806	0	0
Mjölhullt 1:3	0	0	0	0	0	3 932	0	0
Måsen 1	0	0	0	0	0	958	0	0
Nejlikan 10	3	244	140 400	0	0	643	0	0
Nålen 6	0	0	0	0	0	2 066	0	0
Pantern 1	26	1 650	1 490 628	16	659	1 640	0	0
Ploggen 5	0	0	0	56	2 038	2 445	0	0
Portsättaren 1	0	0	0	0	0	255	0	0
Resedan 4	0	0	0	0	0	12 335	0	0
Ringduvan 12	0	0	0	0	0	5 912	0	0
Sjöholm 2:40	0	0	0	0	0	1 203	0	0
Skalunda 7:2	0	0	0	0	0	2 774	0	0
Skogsbrynet 2	0	0	0	59	2 075	5 018	0	0
Sköldinge-Ramsta	0	0	0	14	529	1 461	0	0
Sädesårlan 15	0	0	0	0	0	1 640	0	0
Tjädern 8	0	0	0	0	0	525	0	0
Trädgårdsmästaren 3	0	0	0	0	0	6 161	0	0
Tången 7	0	0	0	0	0	634	0	0
Vallen 2	1	86	47 184	0	0	6 450	0	0
Vallgården 3	0	0	0	23	792	2 174	0	0
Vispen 26	0	0	0	0	0	11 992	0	0
Vitsippan 12	0	0	0	0	0	0	41	4
Örnen 3	0	0	0	0	0	1 220	0	0
SUMMA	126	8 077	6 319 968	306	10 769	192 081	49	31

AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER
BOKFÖRDA VÄRDEN 2007-12-31 - SAMMANSTÄLLNING

FASTIGHETER 556011-0917	Färdig- ställ år	Ursprungligt ansk värde		Bokfört värde		Summa	Taxerings- värde Tkr
		Mark	Bygg	Anskaffn inkl mark	Standard- förbättr		
Abborren 6	2002	1 816 000	4 893 102	5 580 908	4 206 851	9 787 759	3 508
Backa 6:4	2002	212 000	1 497 875	1 330 757	831 273	2 162 030	0
Bie 3:2	2002	329 000	6 500 041	5 580 648	3 792 127	9 372 775	0
Bie 3:3	2002	120 000	6 619 623	5 968 242	644 674	6 612 916	1 942
Björken 2	2002	1 102 000	14 460 949	13 804 788	9 020	13 813 808	0
Djupet 3	2002	9 200 000	30 598 084	31 734 834	43 973 687	75 708 521	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	7 363 832	17 377 095	24 740 927	0
Forssjökvarn 1:171	2002	324 000	7 150 750	6 561 825	2 145 972	8 707 797	0
Gersnäs 3:10	2002	630 000	3 370 000	3 595 600	3 581 798	7 177 398	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	1 080 361	244 334	1 385 184	1 629 518	0
Granhammar 3:1	2002	357 000	1 769 707	1 678 163	778 502	2 456 665	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	25 875 104	23 814 958	512 112	24 327 070	0
Hillersta 1:99	2002	525 000	12 457 706	10 869 035	3 412 763	14 281 798	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	6 644 003	5 988 256	152 500	6 140 756	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	71 074 275	47 848 900	3 828	47 852 728	54 800
Järven 3	2002	5 600 000	16 168 733	15 460 912	1 311 348	16 772 260	0
Kastanjen 2	2002	3 200	29 048	22 622	161 085	183 707	0
Klubbetorp 2:4	2002	30 000	800 508	614 286	0	614 286	90
Klubbetorp 5:93	2002	386 000	9 147 715	8 128 056	1 138 891	9 266 947	6 186
Kvadraten 1	2002	337 000	7 275 325	6 342 271	17 536	6 359 807	0
Kärven 1	1975	44 000	1 255 867	244 341	1 680 299	1 924 640	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	39 799 838	38 136 602	4 678 189	42 814 791	0
Lida 7:1	2002	73 000	160 770	198 196	0	198 196	0
Lida 8:2	2002	521 000	13 737 866	12 146 779	1 034 426	13 181 205	7 077
Liljan 3	2002	1 058 000	2 052 616	2 505 214	65 813	2 571 027	6 494
Linjalen 12	1971	75 500	876 878	526 630	1 889 417	2 416 047	0
Lästen 4	2002	3 781 000	39 885 868	39 049 931	4 577 308	43 627 239	1 835
Mjölhult 1:3	2002	456 000	12 830 743	11 507 099	1 204 946	12 712 045	0
Märden 5	2002	0	0	0	84 526	84 526	0
Mäsen 1	2002	213 000	4 013 705	3 159 886	452 686	3 612 572	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 678 141	2 303 542	78 304	2 381 846	0
Nålen 6	2002	612 000	7 914 360	7 046 275	0	7 046 275	0
Pantern	1992	3 035 900	47 604 857	36 843 425	4 390	36 847 815	22 436
Progen 5	2002	1 450 000	35 191 629	30 038 876	4 027	30 042 903	98
Portsättaren 1	2002	40 000	310 596	298 580	5 880	304 460	0
Resedan 4	2002	5 543 000	48 772 174	47 487 798	1 637 716	49 125 514	2 377
Ringduvan 12	2002	1 936 000	8 006 464	8 827 527	2 399 022	11 226 549	0
Sjöholm 2:40	2002	430 000	2 432 479	2 520 811	1 252 460	3 773 271	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	5 900 318	5 040 419	6 229 703	11 270 122	0
Skogsbrynet 2	2002	2 614 000	27 397 451	26 242 783	3 476 827	29 719 610	0
Sköldinge-Ramsta 2:1	2002	312 000	10 615 414	9 639 162	249 599	9 888 761	0
Södesärlan 15	2004	374 400	1 524 660	1 827 909	221 089	2 048 998	0
Tegelbruket 5 och 6	2002	48 000	2 689 843	2 053 562	0	2 053 562	0
Tjädern 8	2002	227 000	47 105	0	1 013 158	1 013 158	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	5 456 151	6 563 442	2 748 477	9 311 919	0
Tängen 7	2002	378 000	4 513 714	3 996 109	448 540	4 444 649	0
Vallen 2	2002	831 000	27 381 993	25 649 530	1 909 954	27 559 484	366
Vallgården 3	2002	456 000	16 191 362	14 601 876	16 602	14 618 478	0
Vispen 26	2002	3 633 000	15 349 333	16 183 056	5 554 543	21 737 599	0
Vitsippan 12	2002	107 000	201 178	259 879	0	259 879	1 083
Örnen 3	1974	97 900	1 798 040	490 930	2 476 011	2 966 941	0
SUMMA		65 550 600	619 013 772	557 923 396	130 830 158	688 753 554	108 292



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