

årsredovisning 2008





KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2008

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

Högkonjunkturen kulminerade under sensommaren och övergick snabbt i lågkonjunktur. Riksbanken som höjt reprotäntan flera gånger under året får snabbt lägga om rodret och börja sänka räntan. Från september fram till årsskiftet sänks reprotäntan med hela 275 punkter.

De snabba förändringarna i världsekonomin påverkar inte KFAB omedelbart, men blir lågkonjunkturen långvarig kan efterfrågan på bostäder långsamt minska.

Det ambitiösa miljöinvesteringsprojekt som startade 2006 slutfördes under året. Återstår injustering och intrimning av anläggningarna för att optimera miljöeffekterna. Beräkningar visar att koldioxidutsläppen minskar med 70 % i KFAB.

Den totala investeringsnivån för 2008, inkl miljöinvesteringarna, uppgår till över 150 milj. kronor. Av dessa är 95 % investeringar i lokaler med kommunal verksamhet.

För 2009 har Katrineholms kommun beslutat avstå från att genomföra ett antal planerade projekt avseende verksamhetslokaler, vilket medför att investeringsnivån sjunker i KFAB.

För tre år sedan gjorde KFAB en ”nöjd-kundundersökning”, NKI, som vid det tillfället överträffade våra förväntningar. En ny undersökning har genomförts under hösten. Bedömningen av vår service och kvalitet är fortsatt mycket positiv på bostadssidan. Inom affärsområde verksamhetslokaler finns dock utrymme för förbättringar.

Parallellt med kundundersökningen har en medarbetarundersökning genomförts. Syftet med undersökningarna är att ytterligare effektivisera organisationens arbete.

I och med beslutet om nedläggningen av Floda skola fick bolaget i uppdrag av ägaren att sälja skolan. Skolan har annonserats ut under hösten.

Ett antal intressenter anmälde sig men inget avslut har kunnat göras innan årets slut.

I samband med planering av underhållsarbeten vid äventyrsbadet Aquarena undersöktes anläggningen mer ingående med inriktning på eventuella fuktskador. Undersökningen blev betydligt mer omfattande än planerat på grund av de skador som upptäcktes och har fått till följd att äventyrsbadet varit stängt sedan i somras. En utredning av ansvarsfrågan har inletts under hösten och kommer att fortsätta under 2009.

Högkonjunkturen drev upp priset på byggprodukter och tjänster. Inte minst framkom detta, när bolaget infortrade anbud på renovering av 90 lägenheter i kv Kärnan. Upphandlingen fick avbrytas på grund av för hög prisnivå. Bolagets förhoppning är att konjunkturedgången ändrat förutsättningarna och möjligheterna att till rimligt pris upphandla renoveringen av kv. Kärnan. Planen är i så fall att påbörja arbetet under andra halvåret 2009.

Neddragningar på investeringssidan ger oss utrymme att i egen regi genomföra tillgänglighetsinventering i offentliga lokaler. Inventeringen och enkelt avhjälpta fel skall vara genomförda under 2010.

Andra projekt som planeras är om- och tillbyggnad av Lövasens sjukhem samt nybyggnad av gruppbostad i kv Mejseln.

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 2008 års verksamhet - bolagets 54: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:

2008-01-01 – 2008-12-31

Ordinarie ledamöter

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

Suppleanter

Cecilia Björk (s)
Tore Karlsson (s)
Lars-Eric Peterson (m)
Bengt Olsson (c)
Olof Carlsson (v)

Arbetsstagarrepresentanter

Catharina Viking, SKTF
Hans Nyqvist, SKAF

Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 20 maj. Under 2008 har Patrik Fornedal (s) och Tony Rosendahl (v) avgått ur styrelsen. Kommunfullmäktige utsåg 2008-05-19 Michael Hagberg (s), tidigare suppleant, till ordinarie ledamot och Cecilia Björk till suppleant i bolaget. Olof Carlsson (v) utsågs 2008-10-20 att ersätta Tony Rosendahl (v)

Verkställande direktör

Verkställande direktör i bolaget är
Lars T Eriksson.

Revisorer

Utsedda revisorer och revisorersättare 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: 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.

En jämförelse av det ekonomiska utfallet mellan 2007 och 2008 försvåras av två orsaker. Dels att förvaltningen av de kommunalt ägda fastigheterna flyttats av momsskatteskal till dotterbolaget KIAB och dels att gemensamma kostnader bokförs i KFAB för att sedan faktureras KIAB, vilket innebär att intäkts- respektive kostnads-posterna i KFAB blir större.

Styrelsen beslutade att avbryta upphandlingen gällande renovering av kv. Kärnan. En ny upphandling planeras till våren 2009.

Miljöinvesteringarna i de kommunala verksamhetslokalerna som genomförts under en treårsperiod avslutades i december.

Under året har fastigheterna Klubbetorp 2:4, samt Hillersta 1:117 sålts till Västra Sörmlands Räddningstjänst (VSR). Fastigheterna inrymmer brandstationerna i Björkvik respektive Julita. Vidare har del av fastigheten Kastanjen 2 sålts till KIAB, samt fastigheten Katrineholm Lida 8:3 till privatperson.

Del av fastigheten Granhammar 3:18, Flodafors skola, är lämnad till fastighetsmäklare för försäljning.

Fastigheten Mården 1, Safiren, är förvärvad från Katrineholms kommun.

Behovet av underhåll i bolagets fastigheter är fortsatt stort. Konsekvenserna av att idag inte underhålla fastigheterna tillräckligt innebär att bolaget tvingas att prioritera underhållet i framtiden till kostnader som vida överstiger dagens.

Förvaltningsform och personal

På fastighetsavdelningen, tidigare driftavdelningen, har nyrekrytering av fastighetschef och två förvaltare skett.

Fastigheterna förvaltas 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 2008-01-01

Förhandlingar avseende 2008 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i hyreshöjningar med 2,7 % för bostäder med varm- respektive kallhyra, samt lokaler.

Uthyrningssituationen

Antalet tomma lägenheter har ökat från 39 st till 52 st. Ökningen kan härledas till kv Kärnan där de tomma lägenheterna ökat med 19 st, medan de tomma lägenheterna i övriga fastigheter minskat med 6 st. En stor del av lägenheterna i kvarteret Kärnan är tomställda i avvaktan på renovering. Bolaget har vid årets slut en uthyrningsgrad om 97,0 % (97,7 %).

Omflyttningsfrekvensen är 23 % (20 %).

Uthyrningssituationen på lokalsidan är god. Dock finns vakanta lokaler i kv Tråget och Sågen samt Flodafors skola och i Safirenhuset.

Boinflytande och information

Bolaget har anordnat bostadsmöten i samband med renoveringsprojektet i kv Kärnan. Representanter från KFAB har även medverkat vid bostadsmöten där Hyresgästföreningen varit arrangör.

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 våra bostadsområden.

Kostnaderna för skadegörelse i kommunala lokaler har minskat något från 763 tkr 2007 till 709 tkr 2008.

Miljöredovisning

KFAB har under perioden 2006 till 2008 genomfört ett stort antal miljöinvesteringar i offentliga lokaler med syfte att minska framtida miljöbelastning i form av utsläpp av koldioxid. Investeringarna som har beviljats statliga bidrag avser bl. a isolering av vindar, energieffektivare ventilationsanläggningar och konvertering till miljövänligare värmeproduktionssystem. De totala miljöinvesteringarna uppgår till 140 Mkr varav beviljade bidrag utgör 43 Mkr.

Vid upphandlingar av entreprenader utgår bolaget från samma principer som Katrineholms kommun. Bolaget deltar i upphandlings- och miljörådet (UMR) där kommunens alla förvaltningar är representerade.

Fastighetsförvaltning

En kundundersökning har genomförts inom både affärsområde bostäder och verksamhetslokaler. Resultatet för bostäder visar att hyresgästerna är mycket nöjda med bolaget som hyresvärd. Resultatet för verksamhetslokaler är lägre och visar att det finns utrymme för förbättringar. Viktiga förbättringsområden är information, kommunikation och hyresgästens möjlighet till påverkan.

Bolagets kostnader för uppvärmning är i stort sett oförändrade i jämförelse med 2007. De senaste åren har fortsatt att vara betydligt varmare, 87 % (89%), än det statistiskt beräknade normalåret. Förväntningarna på minskad förbrukning har inte kunnat infrias fullt ut då arbetet med färdigställandet av miljöinvesteringarna fördröjts. Det milda klimatet har också medfört att de ombyggda värmeanläggningar inte har kunnat injusteras i den omfattning som planerats.

Marknadspriset för fjärrvärme var oförändrat mellan 2007 och 2008. Det genomsnittliga råpriset på el höjdes med 22 % från 2007 års nivå.

De minskade driftskostnaderna från 2007 beror på att förvaltningsuppdraget flyttats till dotterbolaget KIAB. Bland de poster som ökar kan nämnas kostnaderna för fastighetsel och vatten.

Antalet vattenskador är fortsatt högt, främst på bostadssidan. Flertalet är dock av mindre omfattning. Oroande är att vattenskadorna i flera fall avser läckor från stamledningar. För att motverka framtida vattenskador kommer bolaget att kartlägga utsatta områden och prioritera förebyggande åtgärder.

Årets planerade underhåll har skett enligt planerad nivå.

Affärsområde bostäder

Projektering och upphandlingsförfarandet angående renoveringen av kv. Kärnan har pågått under 2008. Vid styrelsemöte 28 oktober beslutade styrelsen att avbryta entreprenadupphandlingen och avvakta med renoveringen. Beslutet grundades på att kalkylerad produktionsutgift översteg planerad ram.

Affärsområde verksamhetslokaler

Som vi tidigare noterat är behovet av underhåll stort. I bolaget är underhållsbehovet beräknat till drygt 21 Mkr årligen. Enligt direktiv från ägaren, Katrineholms kommun, avsattes 13,8 Mkr till planerat underhåll.

Bland underhållsprojekt som genomförts under året kan nämnas satsningar på den yttre miljön vid förskolorna Örnen och Påfågeln. Duveholmsgymnasiets ljusgårdar har brandsäkrats. Furulidens äldreboende har erhållit nytt brandlarm.

I samband med reparationsarbeten i Aquarena genomfördes provtagning på begränsade delar av väggar som indikerade fuktskador. Provsvaren bekräftade våra misstankar och visade på förekomst av mögel. Detta gav anledning till en större undersökning av byggnadens status. En oberoende expert har anlåtats för att bedöma skadornas omfattning och orsak. Felen i byggnaden har reklamerats.

Bolaget har övertagit ansvaret för passersystem och larm i de kommunala verksamhetslokalerna.

Finansiering

Riksbanken fortsatte i högkonjunktorens spår att stegvis höja reporäntan till 4,75 % i september. Den finansiella oron som på allvar nådde Sverige i oktober följdes av en nedgång i den reala ekonomin. Riksbanken har därför gjort en kraftig kursändring och sänkt reporäntan till 2 % vid årets slut.

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 120 000 tkr bestående av 6 avtal där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om -7 499 tkr (positiv 4 062 tkr).

Den totala låneskulden har under året amorterats med 22 600 tkr (17 568 tkr). Samtidigt har bolaget upptagit nya lån på 79 937 tkr inom affärsområde verksamhetslokaler. Finansiering av miljöinvesteringarna har skett genom ett lån motsvarande 60 000 tkr. Förvärvet av Safirehuset har finansierats genom ett reverslån från Katrineholms kommun om 19 937 tkr. Totalt uppgår låneskulden till 898 067 tkr (840 730 tkr). Av den totala låneskulden avser 468 245 tkr (466 038 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 178 222 tkr (182 417 tkr) motsvarande 1 514 kr/m² (1 554 kr/m²). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 4,02 år (4,36 år).

Belåningsgraden, låneskulden i förhållande till totalt bokförda värden på fastigheter, uppgick till 74,1 % (79,6 %).

Räntebidragen uppgick under året till 51 tkr (76 tkr). Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 4,04 % (3,84 %).

Förtida lösen av en ränteswap har genomförts med ett positivt utfall på ca 1 043 tkr.

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 719 845 tkr (658 313 tkr) motsvarande 3 312 kr m² (3 140 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 1,42 år (0,85 år). Belåningsgraden, låneskulden i förhållande till totalt bokförda värden på fastigheter, uppgick till 95,5 % (95,6 %).

Räntebidragen uppgick under året till 441 tkr (855 tkr). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 4,49 % (5,57 %).

Investeringar

Under året har 154 327 tkr (87 891 tkr) investerats i fastigheter, varav 133 234 tkr avser affärsområde Verksamhetslokaler. Vidare har 2 040 tkr (1 161 tkr) investerats i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.

Bland årets investeringar kan nämnas:

Affärsområde bostäder

Kv. Rosenbusken, Drottninggatan 10, (fd Folktandvården). Ombyggnationen till kontorslokaler och byte av hiss färdigställdes under början av året.

Affärsområde verksamhetslokaler

Miljöinvestering

Konvertering av uppvärmningssystem från olja till fjärrvärme/biobränsle. Exempel på orter där konvertering i skolor och äldreboenden skett är: Julita, Sköldinge, Björkvik, Valla, Strångsjö och Bie.

Energieffektiv ventilation med värmeåtervinning har installerats i skolor och förskolor samt i viss utsträckning i äldreboenden.

Lokalutveckling

- Tallåsskolan. Anpassning av lokalerna har skett utifrån verksamhetens krav på flexibla undervisningslokaler som stödjer skolans nya arbetsmetodik. Samtidigt har miljöinvesteringar i form av ny ventilation, belysning och isolering genomförts.
- Björkviks skola. Lokalanpassning, samt miljöinvestering i form ny ventilation,

ny belysning och kompletterande isolering. Nytt värme- och vattensystem har installerats.

- Skogsborgsskolan. Komplettering av brandskydd har skett i klassrummen. Träningskolan har anpassats för verksamhet i mindre grupper.

Nybyggnad

- Skogsborgsskolan. En ny förskola med fyra avdelningar färdigställdes till sommaren. Den nya förskolan kommer att ersätta nuvarande provisoriska moduluppställning.

Arbetsmiljö

- Igelkotten hus 1-3. Lägenheterna har byggts om i enlighet med arbetsmiljöverkets krav. Badrum i varje lägenhet har omdisponerats för bättre tillgänglighet. Vidare har nybyggnation av större duschrum skett på varje våningsplan där möjlighet till sängdusch finns.
- Igelkotten hus 4. Plan 4 har totalrenoverats.
- Tillgänglighetsanpassningar har skett i Sköldinge skola och Citygymnasiet genom installation av rullstolshissar.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 38 480 tkr (33 493 tkr) varav 37 383 tkr (32 040 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,9 % av anskaffningsvärdena

Nedskrivningar

Nedskrivning har skett på fastigheterna Granhammar 3:18 respektive Nybble 3:1 med totalt 4 500 tkr.

Avsättningar

Bolagets pensionskuld minskade från 5 731 tkr 2007-12-31 till 5 375 tkr 2008-12-31. Enligt pensionsprognosen skulle pensionskulden öka under 2008. Att pensionskulden istället minskat beror på att en pensionsberättigad avlidit under året.

Förändringar har skett i tryggandelagen avseende livslängdsantaganden och ränteberäkningsgrunden

Taxeringsvärden

Den 31 december 2008 var bolagets fastigheter åsatta ett taxeringsvärde av totalt 531 169 tkr (530 399) varav mark 106 967 tkr (106 482). Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområde verksamhetslokaler saknar taxeringsvärde.

Försäkringar

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

Redovisningsprincip

Bolaget har följt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens vägledningar, rekommendationer och uttalanden samt SABOs rekommendationer. I den mån ändringar i redovisningen har skett i förhållande till tidigare år, har jämförelsetalen för 2007 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 1 179 tkr (1 334 tkr).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 68 573 tkr (67 394 tkr). Soliditeten minskar och uppgår nu till 6,3 % (6,6 %).

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 2 645 tkr (772 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr)



Översikt resultat och ställning

Moderbolaget	2008	2007	2006	2005
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	245 444	241 394	227 347	231 007
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 179	1 334	-5 649	6 756
Balansomslutning, tkr	1 090 754	1 016 246	958 115	912 310
Balanslikviditet (OT/KS) %	23	21	35	21
Soliditet (EK/TK) %	6,3	6,6	6,9	5,1
Antal förvaltade lägenheter	2 015	2 021	2 021	2 022
Varav servicelägenheter, st	306	301	301	301
Area bostäder	119 707	119 951	119 951	119 951
Area lokaler	215 347	208 551	207 275	207 612
Hysesbortfall (inkl rabatter) tkr	-6 008	-6 264	-5 894	-4 776
Hysesbortfall/förvaltd yta/kvm, bostäder	50	52	49	40

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Bostäder	Verksamhets- lokaler	Moderbolaget
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter	92 267	149 949	242 216
Övriga intäkter	3 212	16	3 228
Nettoomsättning	95 479	149 965	245 444
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-15 214	-13 858	-29 072
Driftkostnader	-59 617	-72 768	-132 385
Fastighetsskatt	-1 682	-602	-2 284
Av- och nedskrivningar	-14 161	-27 722	-41 883
Summa Fastighetskostnader	-90 674	-114 950	-205-624
Bruttoresultat	4 805	35 015	39 820
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-11	-1 391	-1 402
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	1 304	915	2 219
Rörelseresultat	6 098	34 539	40 637
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 515	1 020	2 535
Räntebidrag	50	441	491
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 134	-35 350	-42 484
Summa finansiella intäkter och kostnader	-5 569	-33 889	-39 458
Resultat efter finansiella poster	529	650	1 179
Skatt på årets resultat	0	0	0
Resultat	529	650	1 179



RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hysesintäkter	1	287 533	275 613	242 216	236 020
Övriga intäkter	2	4 108	5 604	3 228	5 374
Nettoomsättning		291 641	281 217	245 444	241 394
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	3	-39 859	-43 222	-29 072	-31 085
Driftskostnader	4	-154 130	-155 996	-132 385	-134 999
Fastighetsskatt	5	-3 255	-3 225	-2 284	-2 236
Av- och nedskrivningar	6	-51 795	-46 155	-41 883	-38 672
Summa Fastighetskostnader		-249 039	-248 597	-205 624	-206 992
Bruttoresultat		42 602	32 619	39 820	34 402
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-1 404	-1	-1 402	-1
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	3 731	11 046	2 219	5 659
Rörelseresultat		44 929	43 664	40 637	40 060
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 878	1 737	2 535	1 416
Räntebidrag		491	1 033	491	1 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-46 488	-44 348	-42 484	-41 175
Summa finansiella intäkter och kostnader		-43 119	-41 578	-39 458	-38 726
Resultat efter finansiella poster		1 810	2 086	1 179	1 334
Bokslutsdispositioner		169	181	0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		1 979	2 267	1 179	1 334
Skatt på årets resultat		-184	-307	0	0
Resultat		1 795	1 960	1 179	1 334



BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	12	1 168 779	1 054 024	1 029 236	917 853
Balanslånepost	13	0	0	0	0
Maskiner och inventarier	14	2 912	2 004	2 749	1 953
Pågående ny- och ombyggnader	15	37 544	67 748	37 544	67 748
Summa materiella anläggningstillgångar		1 209 236	1 123 776	1 069 530	987 553
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	22	0	0	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40	40	40
Andra långfristiga fordringar	17	693	634	693	634
Summa finansiella anläggningstillgångar		733	674	5 733	5 674
Summa anläggningstillgångar		1 209 969	1 124 450	1 075 263	993 226
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Oljelager		83	1 217	71	1 217
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar		642	167	154	167
Kundfordringar		5 340	3 193	3 527	1 683
Fordringar hos kommun & koncern		5 213	1 786	1 541	1 014
Övriga fordringar	18	7 375	13 772	6 937	9 811
Förutbetalda kostnader och upplupna	19	2 203	2 210	1 791	1 702
Summa kortfristiga fordringar		20 773	21 128	13 950	14 377
Kassa och bank	20	9 981	7 977	1 470	7 426
Summa omsättningstillgångar		30 837	30 322	15 491	23 019
Summa tillgångar		1 240 805	1 154 772	1 090 754	1 016 246



BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
Eget kapital					
Bundet eget kapital	21				
Aktiekapital (150 000 st)		40 000	40 000	40 000	40 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		18 505	18 599	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		58 505	58 599	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		38 001	36 041	12 064	10 730
Årets resultat		1 795	1 960	1 179	1 334
Summa fritt eget kapital		39 796	38 001	13 243	12 064
Summa eget kapital		98 301	96 600	68 573	67 394
Avsättningar	23				
Avsättning för pensioner		5 375	5 731	5 375	5 731
Avsättning för latent skatt		4 170	5 052	0	0
Summa avsättningar		9 545	10 783	5 375	5 731
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit		37 907	15 634	37 907	9 844
Skulder till kreditinstitut m.fl.	24	968 058	905 194	879 267	822 423
Övriga långfristiga skulder		8 788	570	785	570
Summa långfristiga skulder		1 014 752	921 398	917 959	832 837
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		19 192	18 339	18 800	18 307
Leverantörsskulder		57 402	60 845	46 883	52 748
Skuld till kommun & koncern		24 478	17 238	19 805	15 694
Övriga kortfristiga skulder	25	882	1 536	679	706
Upplupna kostnader och förutbetalda	26	16 252	28 033	12 679	22 828
Summa kortfristiga skulder		118 206	125 991	97 846	110 284
Summa eget kapital och skulder		1 240 805	1 154 772	1 090 754	1 016 246
VÄRDERINGSPRINCIPER	27				
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	28	21 570	21 570	9 060	9 060
Ansvarsförbindelser	29	235	235	235	235



KASSAFLÖDESANALYS 2008 (tkr)

	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
Indirekt metod				
Resultat efter finansiella poster	1 810	2 086	1 179	1 334
Avskrivningar som belastar resultatet	46 448	41 005	38 479	33 493
Nedskrivningar som belastar resultatet	4 500	6 222	4 500	6 222
Reavinst som belastat resultatet	-914	-5 124	-914	
Utdelning				
Övriga poster som ej ingår i resultatet	814	-309	-201	526
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	52 658	43 880	43 043	41 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning (-) minskning (+) av förråd	1 134	-75	1 146	-75
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	3 207	4 172	427	2 906
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-11 236	-1 709	-11 931	3 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 764	46 269	32 686	47 967
Investeringsverksamhet				
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-22 666	-8 000	-20 006	0
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-2 212	-1 162	-2 040	-1 162
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-141 428	-98 487	-134 390	-87 891
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	2 019	12 100	2 019	0
Inbetalningar från försäljning av maskiner & inventarier	175	0	175	0
Förändring pågående arbeten	30 203	-23 548	30 203	-21 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-133 909	-119 097	-124 039	-110 801
Finansieringsverksamheten				
Inbetalningar av nyupptagna lån	162 868	77 253	152 324	70 243
Förändring av långfristiga fordringar	0	3 028	0	0
Utbetalningar för amortering av långfristiga skulder mm	-66 927	-17 600	-66 927	-17 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	95 941	62 681	85 397	52 675
Årets kassaflöde	7 796	-10 147	-5 956	-10 159
Likvida medel vid årets början	22 185	18 124	7 426	17 585
Summa likvida medel vid årets slut	29 981	7 977	1 470	7 426



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	101 039	98 626	100 174	98 626
Lokaler	189 960	180 580	145 397	140 987
Garage och parkeringsplatser	2 726	2 671	2 653	2 671
	293 725	281 877	248 224	242 284
Hysesbortfall				
Rabatter	-558	-1 035	-528	-1 035
Outhyrda lägenheter	-3 837	-4 006	-3 761	-4 006
Outhyrda lokaler	-1 313	-773	-1 235	-773
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-484	-450	-484	-450
	-6 192	-6 264	-6 008	-6 264
Summa hyresintäkter	287 533	275 613	242 216	236 020
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER				
Ersättningar från hyresgäster	413	373	383	373
Elavgifter hushållsström	3	64	3	64
Ersättning för juridiska åtgärder	49	53	48	53
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	3 643	5 114	2 794	4 884
Summa övriga intäkter	4 108	5 604	3 228	5 374
Summa nettoomsättning	291 641	281 217	245 444	241 394
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	38 790	42 265	28 003	30 128
Underhållsrabatt för bostäder	604	575	604	575
Tillval	465	382	465	382
Summa underhållskostnader	39 859	43 222	29 072	31 085



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
Uppvärmning				
Kostnader för uppvärmning	40 849	41 179	34 568	35 631
Fastighetsskötsel och reparationer				
Lönekostnader	8 557	8 215	8 105	7 936
Övriga personalkostnader	553	553	576	553
Reparationskostnader	15 250	18 147	12 041	13 415
Vatten och brandskadekostnader	6 032	5 930	4 439	5 930
Övriga skötselkostnader	12 594	13 005	11 616	12 252
Yttre skötselkostnader	8 207	8 528	7 678	7 655
Uttagsskatt	649	650	644	577
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	653	825	605	825
	52 495	55 853	45 704	49 143
Förbrukning				
Vatten	9 278	8 072	8 483	7 381
El, fastigheter	21 669	20 707	18 190	17 645
El, hushåll	229	473	221	473
Renhållning	5 078	5 045	4 931	4 904
	36 254	34 297	31 825	30 403
Riskkostnader				
Försäkringspremier	2 650	2 861	2 009	2 366
Avskrivna fordringar	555	1 051	431	516
Avgifter för juridiska åtgärder	316	360	313	360
	3 521	4 272	2 753	3 242
Administration				
Lönekostnader	12 382	14 233	11 166	11 500
Övriga personalkostnader	764	773	734	741
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	687	611	413	417
Revisionskostnad	466	282	342	282
Marknadsföring	1 453	1 073	993	788
Konsultkostnader	583	126	360	126
Leasing kontorsmaskiner	133	88	109	88
Övriga kostnader	4 916	4 248	3 865	3 697
Avgår aktiverade kostnader	-1 950	-2 275	-1 950	-2 275
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	566	238	492	218
	20 000	19 397	16 524	15 582
Hyresgästernas medel				
Fritidsverksamhet	611	605	611	605
Förhandlingsersättning	200	208	200	208
Boinflytande	200	185	200	185
	1 011	998	1 011	998
Summa driftkostnader	154 130	155 966	132 385	134 999



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
NOT 5 FASTIGHETSSKATT				
Fastighetsskatt	3 255	3 225	2 284	2 236
NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR				
Byggnader 2 %	30 659	29 837	23 354	23 360
Standardförbättringar 3-20 %	13 840	8 704	13 233	7 698
UER-investeringar 5 o 10 %	797	982	797	982
Balanslånepost 3 %	0	410	0	410
Nedskrivning standardförbättringar	6 500	5 786	4 500	5 786
Nedskrivning balanslånepost	0	436	0	436
	51 796	46 155	41 884	38 672
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER				
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-31	0	-31	0
Kostnader av engångskaraktär	-1 371	-1	-1 371	-1
	-1 402	-1	-1 402	-1
NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
Försäkringsersättningar	1 330	480	0	480
Ersättning för sociala merkostnader	1 066	1 166	1 066	1 166
Vinst vid försäljning av fastigheter	915	5 125	915	0
Återvunna avskrivna fordringar	174	287	174	287
Diverse engångsintäkter	246	3 988	64	3 726
	3 731	11 046	2 219	5 659
NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Räntor på likvida medel	1 484	1 073	1 226	769
Räntor på kundfordringar	249	230	214	230
Övriga intäkter	1 145	434	1 095	417
	2 878	1 737	2 535	1 416
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Ränta fastighetslån	46 399	44 281	42 425	41 123
Övriga kostnader	90	67	60	52
	46 489	44 348	42 485	41 175



NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2008	2007	2006
Löner och andra ersättningar	14 123	13 449	12 761
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	5 014 (604)	6 019 (1 265)	4 619 (383)

Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	997	936	979
Övriga anställda	13 126	12 513	11 783

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

Styrelsen	11	11	7
Varav män	73 %	73 %	71 %
VD och ledningsgrupp	5	5	5
Varav män	100 %	100 %	100 %
Övriga anställda	41	41	40
Varav män	72 %	74 %	78 %

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:

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

Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått

För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	205	171	146
För fristående rådgivning	125	44	40
För lekmannarevisorer	12	28	36
	342	243	222



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008 Bostäder	Moderbolaget 2007 Bostäder	Moderbolaget 2008 Verksamhets- lokaler	Moderbolaget 2007 Verksamhets- lokaler
BYGGNADER						
Ing ackumulerade anskaffningsvärden						
Byggnader ursprungliga	1 062 222	1 035 823	260 392	260 392	619 014	605 725
Standardförbättringar	259 465	183 875	93 391	83 908	143 067	77 948
UER-investeringar	34 032	34 032	33 882	33 882	150	150
Nyanskaffningar under året						
Byggnader ursprungliga	25 241	31 989	0	0	19 937	13 289
Standardförbättringar	141 428	75 591	21 093	9 483	113 297	65 119
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	-1 198	-5 590	0	0	-1 198	0
Standardförbättringar	-182	0	0	0	-182	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 521 007	1 355 720	408 757	387 665	894 084	762 231
Ing ackumulerade avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-280 729	-251 181	-92 545	-87 684	-122 921	-104 423
Standardförbättringar	-70 410	-61 971	-37 702	-34 348	-12 237	-7 892
UER-investeringar	-31 007	-30 024	-30 857	-29 874	-150	-150
Årets avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-30 487	-30 012	-4 861	-4 862	-18 492	-18 498
Standardförbättringar	-13 840	-8 438	-4 003	-3 353	-9 230	-4 345
UER-investeringar	-797	-982	-797	-982	0	0
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	359	463	0	0	359	0
Standardförbättringar	18	0	0	0	18	0
Utgående ack avskr. enligt plan	-426 893	-382 145	-170 765	-161 103	-162 653	-135 308
Ingående ack nedskrivningar	-32 775	-26 989	-27 055	-24 989	-3 720	0
Årets nedskrivning	-6 500	-5 786	-4 500	-2 066	0	-3 720
Utgående ackumulerade nedskrivningar	39 275	-32 775	-31 555	-27 055	-3 720	-3 720
Utgående bokfört värde byggnader	1 054 839	940 800	206 437	199 507	727 711	623 203
MARK, Ingående värde	111 031	111 444	29 592	29 592	65 551	65 551
Nyanskaffningar under året	922	1 001	11	0	59	0
Försäljningar under året	-125	-1 414	0	0	-125	0
Utgående bokfört värde mark	111 828	111 031	29 603	29 592	65 484	65 551
MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde	3 747	2 240	0	0	0	0
Nyanskaffningar/investeringar	89	1 507	0	0	0	0
Försäljningar under året	0	0	0	0	0	0
Ing ackumulerade avskrivningar	-1 553	-1 463	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-170	-91	0	0	0	0
Utgående bokfört värde markanläggningar	2 113	2 193	0	0	0	0
Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	1 168 779	1 054 024	236 040	229 100	793 196	688 754

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 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
Byggnader	554 477	568 815	424 202	423 917
Mark	135 984	138 519	106 967	106 482
Summa taxeringsvärde	690 461	707 334	531 169	530 399

NOT 13 BALANSLÅNEPOSTER

Balanslånepost, ingående värde	0	844	0	844
Av- och nedskrivning balanslånepost	0	-844	0	-844
Balanslånepost, utgående värde	0	0	0	0

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

Ing ack. anskaffningsvärden

ADB-utrustning inkl program	5 245	5 203	4 448	4 404
Kontorsinventarier inkl konst	2 390	2 083	1 953	1 636
Bilar och transportmedel	4 093	3 541	3 960	3 406
Maskiner och fastighetsinv.	1 241	1 141	1 241	1 142

Nyanskaffningar under året

ADB-utrustning inkl program	256	191	256	191
Kontorsinventarier	197	314	171	314
Bilar och transportmedel	1 628	554	1 482	554
Maskiner och fastighetsinv.	131	102	131	102

Sålda/utrangerade

ADB-utrustning inkl program	-11	-148	-11	-148
Kontorsinventarier	-1 146	-13	-20	-13
Bilar och transportmedel	-316	0	-316	0
Maskiner och fastighetsinv.	-41	-3	-41	-3

Utg. ack. Anskaffningsvärden	13 667	12 965	13 254	11 598
-------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Ingående ack. avskrivningar:

ADB-utrustning inkl program	-4 731	-4 734	-3 935	-3 957
Kontorsinventarier	-1 966	-1 831	-1 579	-1 450
Bilar och transportmedel	-3 233	-2 600	-3 100	-2 463
Maskiner och fastighetsinv.	-1 024	-887	-1 024	-887

Årets avskrivningar

ADB-utrustning inkl program	-194	-144	-191	-125
Kontorsinventarier	-190	-150	-167	-141
Bilar och transportmedel	-618	-637	-589	-637
Maskiner och fastighetsinv.	-146	-140	-149	-140

Ack. Avskr, sålda/utrang.

ADB-utrustning inkl program	6	148	8	148
Kontorsinventarier	1 138	11	16	11
Bilar och transportmedel	170	0	169	0
Maskiner och fastighetsinv.	34	3	36	3

Utg. ack. avskr. enl plan	-10 755	-10 961	-10 505	-9 645
----------------------------------	----------------	----------------	----------------	---------------

Utgående bokfört värde MoI	2 912	2 004	2 749	1 953
-----------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 15 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Pågående standardförbättringar/ ombyggnationer

Koncernen
2008

Koncernen
2007

Moderbolaget
2008

Moderbolaget
2007

37 544

67 748

37 544

67 748

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar i HBV

40

40

40

40

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Återbäring HBV

693

634

693

634

NOT 18 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran

1 446

3 031

1 008

2 517

Kortfristig. del av lånefordring.

5 691

800

5 691

0

Övriga kortfristiga fordringar

238

9 941

238

7 294

Summa

7 375

13 772

6 937

9 811

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna intäktsräntor

604

586

604

586

Fakturor bokförda 2008/2007

1 599

1 624

1 187

1 116

Summa

2 203

2 210

1 791

1 702



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 20 KASSA OCH BANK

	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
Kassa	4	5	3	4
Banktillgodohavanden	9 977	7 972	1 467	7 422
Summa	9 981	7 977	1 470	7 426
Checkräkningskredit				
Avser del av den kommunala koncernlimiten	70 000	70 000	50 000	50 000

NOT 21 EGET KAPITAL

		Koncernen 2007		Moderbolaget 2007
Aktiekapital				
Vid årets början	40 000	40 000	40 000	40 000
Vid årets slut	40 000	40 000	40 000	40 000
Bundet eget kapital				
Bundna fonder	18 599	18 599	15 330	15 330
Vid årets slut	18 599	18 599	15 330	15 330
Fritt eget kapital				
Ingående balans	36 041	38 752	10 730	16 380
Utdelning enligt stämmobeslut	0	0	0	0
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman	1 960	-2 711	1 334	-5 650
Årets resultat	1 795	1 960	1 179	1 334
Vid årets slut	39 796	38 001	13 243	12 064
Summa eget kapital	98 395	96 600	68 573	67 394

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 2008	Förvärv 2007	Utgående bokfört värde 2008
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 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2006
Pensionsskuld	5 375	5 731	5 375	5 731
Avs. uppskjuten skatt	4 170	5 052	0	0
Övriga avsättningar	7 000	0	7 000	0
Avs latent skatt		0	0	0
Summa	16 545	10 783	12 375	5 731



NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	122 720	71 251	102 950	59 251
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	355 872	386 244	292 872	315 441
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	34 000	0	34 000	0
Summa lån kreditinstitut	512 592	457 495	429 822	374 692
Fastighetslån från Katrine holms kommun <1 år	18 510	17 269	18 318	17 269
Fastighetslån från Katrine holms kommun 1-5 år	74 042	69 076	73 272	69 076
Fastighetslån från Katrine holms kommun >5 år	382 106	379 693	376 655	379 693
Summa lån Katrineholms kommun	474 658	466 038	468 245	466 038
Summa lån	987 250	923 533	898 067	840 730
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-19 192	-18 339	-18 800	-18 307
Skulder till kreditinstitut m fl.	968 058	905 194	879 267	822 423

NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatter	391	470	352	396
Pensionsskuld individ. del	357	368	315	310
Mervärdeskatteskuld	122		0	
Övr. kortfristiga skulder	12	698	12	0
Summa	882	1 536	679	706

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	971	1 139	897	1 085
Semesterlöneskuld	1 176	1 170	1 121	1 102
Upplupna kostnadsräntor	2 066	4 399	1 548	4 078
Förskottsbetalda hyror	9 102	5 448	7 288	4 332
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 937	15 877	1 825	12 231
Summa	16 252	28 033	12 679	22 828

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 2008	Koncernen 2007	Moderbolaget 2008	Moderbolaget 2007
Fastighetsinteckningar				
Pantsatta	21 570	21 570	9 060	9 060
Eget förvar	157 148	157 148	97 598	97 598
Summa	178 718	178 718	106 658	106 658

NOT 29 ANSVARSFÖRBINDELSER

Garantiförbindelser: Fastigo		235		235
------------------------------	--	-----	--	-----



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	12 064 171,68 kr
Årets resultat	1 179 538,05 kr
Summa	13 243 709,73 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	13 243 709,73 kr
----------------------------	------------------

Katrineholm den 17 mars 2009

Marita Bengtsson
Ordförande

Björn Lindeberg
Vice ordförande

Leif Tronelius

Claes Holm

Anette Larsson-Fredriksson

Michael Hagberg

Jessica Ljunggren

Torsten Linde

Stig Karlsson

Karl Källander

Ingemar Björklund

Lars T Eriksson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2009

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 2008-01-01 - 2008-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Katrineholm 2009-03-24

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen. Granskningsrapport för år 2008

Jag har granskat verksamheten i Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2008. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god redovisningssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat 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 2009-03-02

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 2009-03-02

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	5 730 972	9	377	24	71
Sågen 1,2	106	8 058	76	5 920 152	39	1 121	28	74
Vinkelhaken 3 ¹	33	1 800	55	1 199 988	4	549	2	15
Pantern 2	106	5 641	53	4 244 592	9	525	0	80
Gjutaren 1,2 3,4	16	944	59	690 360	1	0	0	0
Kontoristen 11	23	1 139	50	869 880	2	47	8	11
Pressjärnet 2,3	117	6 585	56	5 016 828	4	98	0	80
Hackan 6,7,8	130	8 835	68	6 816 396	7	1 436	40	148
Kärnan 11,12,13	109	8 417	77	6 134 688	16	1 137	30	99
Tråget7/Motorn1/Ratten	122	7 752	64	5 731 536	7	783	44	83
Flugsvampen 12	23	1 192	52	909 852	0	0	7	10
Björktickan 4	0	0	0	0	1	371	0	0
Grenen 3,4	105	6 145	59	4 618 356	7	785	17	63
Kastanjen 2	38	2 215	58	1 659 660	2	213	8	0
Videt1/Enen2/Sälgen1	40	1 792	45	1 154 652	4	242	0	0
Tallen1 ¹	87	6 186	71	4 240 704	34	751	22	51
Björken 2	13	891	69	599 556	1	75	0	8
Rosenbusken 12	82	5 785	71	5 270 532	5	420	0	89
Rosenbusken 11	25	1 575	63	1 202 880	23	2 859	65	0
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 614	0	0
Kajan1/Kondoren1	70	3 990	57	3 448 440	3	291	35	24
Humlen 13, 14	30	2 191	73	1 881 324	1	52	0	8
Triangeln 5	9	478	53	357 132	2	288	0	0
Triangeln 12	8	416	52	299 232	1	80	0	0
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 370 592	0	0	0	5
Triangeln 9 o 10	7	593	85	378 780	0	0	0	0
Valmannen 4	18	1 011	56	748 488	0	0	7	0
Vallgården 3	6	386	64	293 856	0	0	3	0
Granhammar 3:18	12	732	61	571 668	2	186	0	12
Forssjökvarn 1:37	6	360	60	266 832	1	44	0	0
Forssjökvarn 1:73 ²	6	415	69	283 428	0	0	0	0
Hinnäs 2:23 ²	8	564	71	385 560	0	0	0	8
Lidabacke1:23 ²	8	564	71	387 792	0	0	8	0
Hillersta 1:99 ²	9	659	73	360 840	0	0	10	0
Lida 8:1	4	262	66	216 912	0	0	0	0
Lida 7:1	4	232	58	172 800	0	0	0	0
Lidabacke.1:52	4	262	66	216 912	0	0	0	0
Nybble 3:1	10	699	70	519 528	0	0	0	10
Bie 3:29	6	264	44	225 216	1	18	0	0
Bie 2:85-86	10	581	58	426 480	1	51	0	7
Klubbetorp.5:1 ³	16	988	62	717 972	1	27	0	0
Klubbetorp 5:23	12	545	45	403 080	1	86	0	0
Klubbetorp (nya) ²	6	565	94	289 512	0	0	0	0
SUMMA	1591	101 190	63,60	76 233 960	190	16 526	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 2008-12-31 - SAMMANSTÄLLNING**

Fastighet	Ursprungligt ansk värde			Bokfört värde			Tax.	
	Färdig ställ år	Mark	Byggnad	Anskaff. Inkl mark	Standard förbättr.	UER 20 år	Summa	Värde Tkr
Renen 7,8,0	1963-65	998 700	5 401 430	3 134 341	686 249	0	3 820 590	32 066
Sågen 1,2	1968-69	1 182 700	77 265 525	4 634 446	3 258 209	413 743	8 306 397	31 563
Vinkelhaken 3	1974	147 000	903 000	618 749	741 038	49 665	1 409 452	6 928
Pantern 2	1987	2 486 000	10 598 503	8 282 179	578 106	208 868	9 069 154	23 352
Gjutaren 1-4	1987	158 100	720 477	90 371	8 436 400	0	8 526 771	3 600
Kontoristen 11	1962	166 000	755 796	427 255	0	0	427 255	5 058
Pressjärnet 2,3	1961	767 400	4 029 169	2 188 129	4 344 888	94 834	6 627 850	24 857
Hackan 6-8	70-	1577 100	15 961 121	9 256 630	0	425 107	9 681 739	40 813
Kärnan 11-13	1966-67	1 718 600	9 738 849	2 624 156	3 668 181	0	6 292 337	33 107
Tråget/Motorn 1/Ratten	1968-69	1 310 600	8 051 110	3 167 225	2 906 280	302 734	6 376 239	30 668
Flugsvampen 12	1960	127 700	623 471	292 534	2 251 447	0	2 543 981	4 564
Björktickan 4	1995	381 437	2 927 870	2 606 621	97 636	0	2 704 258	1 656
Grenen	1963	784 900	4 120 589	2 319 808	963 114	122 089	3 405 011	27 839
Kastanjen 2	1956	206 800	1 171 621	570 753	5 085 875	0	5 656 628	9 449
Videt1/Enen2/Sälgen1	1987	320 500	1 727 908	1 148 075	118 666	23 879	1 290 620	7 280
Tallen 1	1965	920 000	4 829 695	2 894 680	11 563 305	133 242	14 591 227	25 267
Björken 2	1987	256 000	692 268	197 923	389 255	0	587 178	2 908
Rosenbusken 12	1988	3 030 000	51 046 809	37 741 271	1 503 116	7 723	39 252 100	35 173
Rosenbusken 11	1960,88	2 921 000	39 998 004	28 533 186	13 742 183	0	42 275 369	0
Kajan 1/Kondoren 1	1958-59	543 400	24 549 246	18 095 224	182 026	207 314	18 484 563	19 985
Humlen 13,14	1995-96	3 192 461	22 925 198	19 211 892	371 631	0	19 583 523	14 182
Triangeln 5	1961	71 300	437 925	234 227	494 972	63 239	792 437	1 638
Triangeln 12	1987	328 600	1 400 853	265 455	105 600	50 850	421 906	1 140
Kvadraden 1	1969,79	419 600	3 776 238	2 155 312	65 350	18 000	2 238 663	4 859
Triangeln 9,10	1989	543 100	4 394 622	1 785 985	164 046	0	1 950 031	2 331
Häringe 1:17	1987	25 900	0	25 900	0	0	25 900	103
Valmannen 4	1962	118 900	674 030	399 332	205 834	53 900	659 065	2 590
Vallgården 3	1991	150 500	2 858 500	1 821 479	153 917	0	1 975 396	1 174
Ramsta 1:118	1987	252 100	0	252 100	0	0	252 100	0
Granhammar 3:18	1987	285 900	6 860 954	1 410 620	876 562	8 794	2 295 977	2 904
Forssjökvarn 1:37	1987	158 200	293 800	341 936	474 192	0	816 128	1 296
Forssjökvarn 1:73	1987	536 900	1 610 555	1 569 548	0	0	1 569 548	2 321
Hinnäs 2:23	1981	552 600	2 355 799	1 096 761	0	0	1 096 761	2 456
Lidabacke1:23	1980	417 800	1 571 906	894 810	0	0	894 810	2 400
Hillersta 1:79	1987	174 800	585 200	451 579	0	0	451 579	1 784
Lida 8:2 Lidabacke1:52	1987	479 592	1 571 416	651 346	153 705	0	805 051	2 112
Lida 7:1	1987	75 700	185 477	193 550	314 350	0	507 900	872
Nybble 3:1	1991	227 000	5 448 000	2 069 553	548 627	0	2 618 180	2 081
Bie 3:29	1987	156 200	1 406 033	493 791	423 734	0	917 525	802
Bie 2:85-86	1987	88 600	464 900	391 797	0	0	391 797	1 350
Klubbetorp 5:1	1987	710 700	2 132 243	2 077 855	118 697	36 784	2 233 336	4 289
Klubbetorp 5:23	1987	127 000	620 339	530 896	0	8 200	539 096	1 469
Klubbetorp Nya	1989	505 300	3 705 369	1 675 250	0	0	1 675 250	2 622
SUMMA		29 602 690	260 391 818	168 824 530	64 987 192	2 228 965	236 040 687	422 908



**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
Förssjökvavn 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
Hagsjö 1:8	1	156	68 400	0	0	162	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
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	0	0	0	29	945	1 297	0	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
Mården 1	0	0	0	0	0	7 800	0	72
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
Plogen 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
Sädesärlan 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	6 474	0	0
Tängen 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	118	7 748	6 165 204	306	10 769	198 821	46	103



**AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER
BOKFÖRDA VÄRDEN 2008-12-31 - 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	5 355 269	4 104 495	9 459 764	3 508
Backa 6:4	2002	212 000	1 497 875	1 267 556	796 272	2 063 828	0
Bie 3:2	2002	329 000	6 500 041	5 330 970	3 959 937	9 290 907	0
Bie 3:3	2002	120 000	6 619 623	5 813 966	627 982	6 441 948	1 942
Björken 2	2002	1 102 000	14 460 949	13 453 155	1 457 403	14 910 558	0
Djupet 3	2002	9 200 000	30 598 084	30 122 184	52 224 170	82 346 354	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	7 208 893	18 445 790	25 654 683	0
Forssjökvarn 1:171	2002	324 000	7 150 750	6 379 240	2 657 853	9 037 093	0
Gersnäs 3:10	2002	630 000	3 370 000	3 528 200	3 391 842	6 920 042	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	1 080 361	237 127	1 314 376	1 551 503	0
Granhammar 3:1	2002	357 000	1 769 707	1 588 454	937 116	2 525 570	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	25 875 104	23 195 329	760 472	23 955 801	0
Hillersta 1:99	2002	489 000	12 094 008	10 190 114	5 789 691	15 979 805	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	6 644 003	5 806 107	3 487 413	9 293 520	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	71 074 275	46 427 414	22 908 557	69 335 971	54 800
Järven 3	2002	5 600 000	16 168 733	14 573 322	16 557 432	31 130 754	0
Klubbetorp 2:4,5:93	2002	386 000	9 244 895	7 926 434	2 593 447	10 519 881	6 186
Kvadraten 1	2002	337 000	7 275 325	6 088 260	2 278 142	8 366 402	0
Kärven 1	1975	44 000	1 255 867	237 224	1 628 848	1 866 072	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	39 799 838	36 981 974	6 391 341	43 373 315	0
Lida 7:1	2002	73 000	160 770	191 081	0	191 081	0
Lida 8:2	2002	465 000	13 635 791	11 595 696	3 426 425	15 022 121	7 077
Liljan 3	2002	1 058 000	2 052 616	2 384 134	301 670	2 685 804	6 494
Linjalen 12	1971	75 500	876 878	509 270	1 807 200	2 316 470	0
Lästen 4	2002	3 781 000	39 885 868	38 079 329	12 856 844	50 936 173	1 835
Mjölhult 1:3	2002	456 000	12 830 743	11 151 171	7 634 919	18 786 090	0
Mården 1 & 5	2002	59 000	19 937 000	19 896 315	182 829	20 079 144	59
Måsen 1	2002	213 000	4 013 705	2 982 505	433 743	3 416 248	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 678 141	2 199 250	163 794	2 363 044	0
Nålen 6	2002	612 000	7 914 360	6 750 258	0	6 750 258	0
Pantern	1992	3 035 900	47 604 857	35 891 328	274 005	36 165 333	22 436
Plögen 5	2002	1 450 000	35 191 629	28 718 326	118 824	28 837 150	98
Portsättaren 1	2002	40 000	310 596	289 168	2 940	292 108	0
Resedan 4	2002	5 543 000	48 772 174	46 059 520	2 139 418	48 198 938	2 377
Ringduvan 12	2002	1 936 000	8 006 464	8 607 599	5 162 361	13 769 960	0
Sjöholm 2:40	2002	430 000	2 432 479	2 452 477	1 878 463	4 330 940	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	5 900 318	4 782 500	6 034 535	10 817 035	0
Skogsbrynet 2	2002	2 614 000	27 397 451	25 492 414	4 115 592	29 608 006	0
Sköldinge-Ramsta 2:1	2002	312 000	10 615 414	9 381 511	665 685	10 047 196	0
Södesårlan 15	2004	374 400	1 524 660	1 797 416	1 499 611	3 297 027	0
Tegelbruket 5 och 6	2002	48 000	2 689 843	1 921 458	0	1 921 458	0
Tjädern 8	2002	227 000	47 105	0	969 749	969 749	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	5 456 151	6 316 300	20 994 123	27 310 423	0
Tången 7	2002	378 000	4 513 714	3 816 988	428 372	4 245 360	0
Vallen 2	2002	831 000	27 381 993	24 925 167	2 284 236	27 209 403	366
Vallgården 3	2002	456 000	16 191 362	14 192 779	45 728	14 238 507	0
Vispen 26	2002	3 633 000	15 349 333	15 641 776	5 142 314	20 784 090	0
Vitsippan 12	2002	107 000	201 178	250 218	0	250 218	1 083
Örnen 3	1974	97 900	1 798 040	476 469	3 856 008	4 332 477	0
SUMMA		65 484 400	637 752 623	558 463 615	234 731 967	793 195 582	108 261



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