

årsredovisning 2009



KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2009

INNEHÅLL

VD har ordet.....	1
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter till resultaträkningen.....	13
Noter till balansräkningen.....	17
Förslag till vinstdisposition.....	22
Revisionsberättelse.....	23
Sammanställning affärsområde bostäder.....	24
Sammanställning affärsområde verksamhetslokaler.....	26

VD har ordet

I takt med att den globala lågkonjunkturen brett ut sig har omfattande ekonomiska stödåtgärder vidtagits och styrräntorna har minimerats. Sverige har följt med i den utvecklingen och reprotäntan sänktes under sommaren till 0,25 %.

Osäkerheten är stor hur långvarig lågkonjunkturen kommer att bli.

Ränteläget har gynnat KFAB. Återstår att se när Riksbanken låter räntan vända upp igen och i vilken takt det kommer att ske.

Hyresmarknaden har under året varit svagt vikande och beror troligtvis på konjunkturläget. Ovisshet om framtiden leder i sin tur till återhållsamhet och försiktighet. I takt med att framtidstron återvänder kommer efterfrågan med all sannolikhet att öka.

Efter att ha avslutat det omfattande miljöinvesteringsprogrammet med mycket gott resultat, ställs bolaget inför nya utmaningar. Renoveringen av kv. Kärnan är påbörjad efter flera år av planering och försök till upphandling. Den kommer att färdigställas under 2010, vilket innebär att ett 40-tal nyrenoverade lägenheter kommer ut på marknaden. 18 lägenheter blir hissbetjänade.

I kv. Mejseln uppförs på uppdrag av Katrineholms kommun ett gruppboende som beräknas färdigställas under hösten 2010.

Lövåsens sjukhem står inför en omfattande ombyggnad som syftar till att de boende får egna lägenheter. Totalt erhålls 90 lägenheter varav 16 är nyproducerade. Byggstart är beräknad till oktober 2010.

KFAB planerar att bygga om lediga kontorslokaler på Drottninggatan till 10 lägenheter av varierande storlek. KFAB uppnår därmed målet att öka antalet lägenheter i centrum.

Behovet av renoveringar inom allmännyttan har satts i fokus under året genom SABO:s rapport "Hem för miljoner". KFAB har påbörjat en inventering av renoveringsbehovet i miljonprogrammets fastigheter. Den slutförs under 2010.

Under året presenterades en ny form av äldreboende. Under namnet Trygghetsboende lanserades ett boende avsett för den som uppnått 70 års ålder. Boendet ska innehålla utrymmen för gemensamma aktiviteter och ha god tillgänglighet. Personal ska dagligen finnas på plats för att stödja de boende. KFAB har två seniorboenden, kv. Humlen och kv. Hackan, som fysiskt uppfyller kraven på ett Trygghetsboende. I samarbete med Katrineholms kommun kommer trygghetsboendeformen att etableras under 2010.

Styrelsen har antagit en uthyrningspolicy för bolaget. Policyn syftar till att informera våra kunder om KFAB:s målsättning och inriktning. Den ska också ge företagsgemensamma riktlinjer för uthyrningen.

Allmännyttans villkor och roll har utretts under många år. 2008 presenterades rapporten "EU, allmännyttan och hyrorna", som fick ett blandat mottagande. Successivt har frågor och motsättningar behandlats och klarats ut och under mars månad 2010 lämnar regeringen en proposition med förslag till nya regler för allmännyttan.

I juni 2010 förväntas riksdagen fatta beslut och den nya lagstiftningen är tänkt att träda i kraft 1 januari 2011.

Avslutningsvis vill jag tacka mina medarbetare i KFAB för goda arbetsinsatser.

Katrineholm, mars 2010

Lars T Eriksson
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge berättelse över 2009 års verksamhet - bolagets 55: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:

2009-01-01 – 2009-12-31

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)

Arbetstagarrepresentanter

Catharina Viking, SKTF
Hans Nyqvist, SKAF

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 19 maj.

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 Ebba Weijber (fp) och suppleant är Nils Erik Karlsson.

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.

KFAB och KIAB har en gemensam administration. Kostnaderna bokförs i KFAB för att sedan faktureras KIAB. Detta innebär förhöjda intäkts- respektive kostnadsposter i KFAB.

Styrelsen beslutade vid ett extra styrelsemöte 2009-10-20 att genomföra renovering av kv. Kärnan. Projektstart skedde i december.

Effekterna av genomförda miljöinvesteringar i de kommunala verksamhetslokalerna presenterades den 13 januari 2010.

Del av fastigheten Nävertorp 5:1 (fd Mejseln) har förvärvats från Katrineholms kommun. På fastigheten skall en gruppbofastad uppföras.

Förvaltningsform och personal

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

Antalet fast anställda är 43 personer (46). 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 2009-01-01

Förhandlingar avseende 2009 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i hyreshöjningar med 3,1 % för bostäder med varmhyra samt lokaler. För bostäder med kallhyra höjdes hyran med 1,74 %.

Marknad/uthyrning

Antalet tomma lägenheter har ökat från 52 st till 67 st. Ökningen kan härledas till kv Kärnan och fastigheter i Flodafors och Björkvik. En stor del av lägenheterna i kvarteret Kärnan är tomställda i avvaktan på renovering. Bolaget har vid årets slut en uthyrningsgrad om 95,8 % (97,0 %).

Omflyttningsfrekvensen är 20 % (23 %).

Bolaget lanserade i maj en ny hemsida. Hemsidan har ny design som bygger på den senaste tekniken och ger större möjligheter att fortlöpande marknadsföra lediga lägenheter genom automatisk uppdatering. Ny användarvänlig sökfunktion redovisar översiktligt på karta lediga lägenheter områdesvis.

Boinflytande och information

Bolaget har anordnat bostadsmöten i samband med uppstart av renoveringen i kv Kärnan. KFAB har även haft representation i de fall 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. Under 2009 har ett gemensamt projekt med Åsa Folkhögskola och kommunens socialtjänst startats. Projektets syfte är att aktivera och möjliggöra för nya svenskar att komma in i samhället.

Miljöredovisning

Miljöinvesteringarna i de offentliga lokalerna vars syfte är att minska framtida miljöbelastning i form av utsläpp av koldioxid visar ett bra utfall mot uppsatta mål. Totalt har bolagets koldioxidutsläpp minskat med 69 %. Detta har uppnåtts främst genom konvertering av el- och oljeuppvärmda byggnader till miljövänligare värmeproduktionssystem. Investeringarna har även omfattat isolering av vindar och energieffektivare ventilationsanläggningar. Investeringarna ger en lägre förbrukning av uppvärmning med 15 % (mål 5 %) och elförbrukning med 20 % (mål 20 %) från 2004 till 2009.

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

I enlighet med Boverkets krav gällande energideklarationer har bolagets samtliga fastigheter energideklarerats under året. Bolagets uppvärmningskostnader för 2009 är ca. 2 Mkr lägre än föregående år. Kostnadsreduceringen är en följd av genomförda miljöinvesteringar. Året har liksom de senaste åren fortsatt att vara varmare, 93 % (87 %), än det statistiskt beräknade normalåret.

Marknadspriset för fjärrvärme höjdes med 4 % 2009. Genomsnittspriset på el steg med 2,6%.

Driftkostnaderna stiger jämfört med 2008. Bland de poster som ökar kan nämnas förbrukningskostnader, extra snöröjning och halkbekämpning, samt åtgärder i samband med OVK- och elrevisionsbesiktningar.

Antalet vattenskador är fortsatt högt. Flertalet läckor inträffar i lägenheterna och är av mindre omfattning. I samband med lägenhetsbesiktningar görs kontroller i syfte att förebygga vattenskador.

Affärsområde bostäder

Energibesparande åtgärder har under 2009 genomförts i de flesta fastigheterna i centralorten. Fastigheternas uppvärmning styrs löpande av väderprognoser. Detta ger en effektivare uppvärmning.

Affärsområde verksamhetslokaler

Som vi tidigare år noterat är behovet av underhåll stort. I bolaget är underhållsbehovet beräknat till drygt 21 Mkr årligen. Årets planerade underhåll har skett enligt plan om 15 Mkr. Enligt överenskommelse med ägaren har 5 Mkr tillskjutits 2009 för extra underhåll vilket möjliggjort underhållsinsatser vid bl.a. Häringe- och Nävertorpsskolan.

Bland övriga projekt som genomförts kan nämnas renoveringen av bubbelpoolen samt ny barnlagun i Duveholmshallens badanläggning. Vidare har satsningarna i Duveholmshallen omfattat renovering av bowlinghallens omklädningsrum och korridor. Vikväggarna i stora sporthallen har bytts ut.

Bolaget har under året utvecklat och moderniserat befintliga brandlarmsanläggningar främst vid skolor och serviceboenden.

Kostnaderna för skadegörelse i kommunala lokaler har ökat från 709 tkr 2008 till 935 tkr 2009 och beror främst på ökade kostnader för glaskross. Sandbäcksskolan har varit särskilt utsatt. Ett ökat samarbete med myndigheter

har inletts med fokus på att förebygga skadegörelse och klotter.

Våren 2008 upptäcktes skador på Aquarenaanläggningen. Skadornas omfattning har utretts och en särskild besiktning indikerar på att entreprenören är ansvarig. Ärendet förväntas kunna avgöras av skiljenämnd under 2010.

Finansiering

Riksbanken har i spåren av lågkonjunkturen stegvis sänkt repporäntan från 2 % till 0,25 %. Den finansiella marknaden har under 2009 utvecklats mot normalitet, trots stora kreditförluster och oroshärdar.

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 145 000 tkr (120 000 tkr) bestående av 7 avtal där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om -5 948 tkr (-7 499 tkr).

Den totala låneskulden har under året amorterats med 19 777 tkr (22 600 tkr). Totalt uppgår låneskulden till 878 290 tkr (898 067 tkr). Av den totala låneskulden avser 449 851 tkr (468 245 tkr) reverslån hos Katrineholms kommun.

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

Affärsområde bostäder

Inom affärsområdet har bolaget lån på 172 552 tkr (178 222 tkr) motsvarande 1 461 kr/m² (1 514 kr/m²). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 3,51 år (4,02 år).

Belåningsgraden, låneskulden i förhållande till totalt bokförda värden på fastigheter, uppgick till 74,8 % (75,5 %).

Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 2,93 % (3,50 %).

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 705 551 tkr (719 845 tkr) motsvarande 3 248 kr m² (3 312 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 2,11 år (1,42 år). Belåningsgraden uppgick till 90,8 % (95,5 %).

Räntebidragen uppgick under året till 351 tkr (441 tkr). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 3,55 % (4,49 %).

Investeringar

Under året har 18 957 tkr (154 327 tkr) investerats i fastigheter, varav 13 387 tkr avser affärsområde Verksamhetslokaler. Vidare har 244 tkr (2 040 tkr) investerats i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.

Projektering och byggstart har skett av tre större objekt under året, renovering av kv. Kärnan, tillbyggnad av Sköldinge skola och nybyggnad av gruppbostad i Nävertorp. Projektering av om- och tillbyggnad av Lövåsens vårdboende pågår.

Bland färdigställda investeringar under året kan nämnas:

Affärsområde bostäder

- Renen 6,7,8. Linnévägen 3. I samband med renovering av badrum och kök har byte av ledningsstammar skett.

Affärsområde verksamhetslokaler

- Skogsborgsskolan. Tillbyggnad av skollokaler i samband med avveckling av moduler.
- Förskolan Saltkråkan avdelning Mysak har mark och byggnader anpassats för permanentanvändning.
- Valla skola. Tillbyggnad av kök för anpassning till ställda miljökrav.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 42 062 tkr (38 480 tkr) varav 41 246 tkr (37 383 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,1 % av anskaffningsvärdena

Avsättningar

Bolagets pensionsskuld ökade från 5 375 tkr 2008-12-31 till 6 278 tkr 2009-12-31. Pensionsskuldens ökning härrör främst från ökningen av den förmånsbestämda ålderspensionen.

Taxeringsvärden

Den 31 december 2009 var bolagets fastigheter åsatta ett taxeringsvärde på totalt 517 623 tkr (531 169) varav mark 106 512 tkr (106 967). Övervägande delen av fastigheterna inom

affärsområde verksamhetslokaler saknar
taxeringsvärde.

Försäkringar

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Södermanland/Trygg Hansa. 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 2008 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 1 226 tkr (1 179 tkr).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 69 799tkr (68 573 tkr). Soliditeten ökar och uppgår nu till 6,7 % (6,3 %).

Koncernen

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 3 258 tkr (2 645 tkr) respektive 133 tkr (0 tkr)

Översikt resultat och ställning

Moderbolaget	2009	2008	2007	2006
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	253 059	245 444	241 394	227 347
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 226	1 179	1 334	-5 649
Balansomslutning, tkr	1 043 720	1 090 754	1 016 246	958 115
Balanslikviditet (OT/KS) %	12	23	21	35
Soliditet (EK/TK) %	6,7	6,3	6,6	6,9
Antal förvaltade lägenheter	2 024	2 015	2 021	2 021
Varav servicelägenheter, st	306	306	301	301
Area bostäder	120 122	119 707	119 951	119 951
Area lokaler	215 347	215 347	208 551	207 275
Hyresbortfall (inkl rabatter) tkr	- 6 956	-6 008	-6 264	-5 894
Hyresbortfall/förvaltat yta/kvm, bostäder	53	50	52	49

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Bostäder	Verksamhets- lokaler	Moderbolaget
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	94 174	154 945	249 119
Övriga intäkter	3 698	242	3 940
Nettoomsättning	97 872	155 187	253 059
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-18 252	-20 070	-38 322
Driftskostnader	-62 312	-77 726	-140 038
Fastighetsskatt	-1 875	-668	-2 543
Av- och nedskrivningar	-10 772	-30 474	-41 246
Summa Fastighetskostnader	-93 211	-128 938	-222 149
Bruttoresultat	4 661	26 249	30 910
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-83	-361	-444
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	1 304	382	1 686
Rörelseresultat	5 882	26 270	32 152
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	210	173	383
Räntebidrag	75	383	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 715	-26 052	-31 767
Summa finansiella intäkter och kostnader	-5 430	-25 496	-30 926
Resultat efter finansiella poster	452	774	1 226
Skatt på årets resultat	0	0	0
Resultat	452	774	1 226

RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hyresintäkter	1	293 451	287 533	249 119	242 216
Övriga intäkter	2	4 170	4 108	3 940	3 228
Nettoomsättning		297 621	291 641	253 059	245 444
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	3	-48 115	-39 859	-38 322	-29 072
Driftskostnader	4	-162 540	-154 130	-140 038	-132 385
Fastighetsskatt	5	-3 549	-3 255	-2 543	-2 284
Av- och nedskrivningar	6	-49 793	-51 795	-41 246	-41 883
Summa Fastighetskostnader		-263 997	-249 039	-222 149	-205 624
Bruttoresultat		33 624	42 602	30 910	39 820
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-444	-1 404	-444	-1 402
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	1 813	3 731	1 686	2 219
Rörelseresultat		34 993	44 929	32 152	40 637
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	457	2 878	383	2 535
Räntebidrag		458	491	458	491
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 463	-46 488	-31 767	-42 484
Summa finansiella intäkter och kostnader		-33 548	-43 119	-30 926	-39 458
Resultat efter finansiella poster		1 445	1 810	1 226	1 179
Bokslutsdispositioner		185	169	0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		1 630	1 979	1 226	1 179
Skatt på årets resultat		18	-184	0	0
Resultat		1 648	1 795	1 226	1 179

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	12	1 142 141	1 165 193	1 007 747	1 029 236
Maskiner och inventarier	13	1 967	2 912	1 859	2 749
Pågående ny- och ombyggnader	14	18 826	37 544	18 818	37 544
Summa materiella anläggningstillgångar		1 162 934	1 205 650	1 028 424	1 069 530
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	21	0	0	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	726	693	726	693
Summa finansiella anläggningstillgångar		766	733	5 766	5 733
Summa anläggningstillgångar		1 163 700	1 206 383	1 034 190	1 075 263
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Oljelager		37	83	20	71
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar		761	642	175	154
Kundfordringar		3 035	5 340	2 812	3 527
Fordringar hos kommun & koncern		2 185	5 213	2 053	1 541
Övriga fordringar	17	4 474	7 375	2 691	6 937
Förutbetalda kostnader och upplupna	18	1 831	2 203	1 777	1 791
Summa kortfristiga fordringar		12 285	20 773	9 508	13 950
Kassa och bank	19	5 764	9 981	2	1 470
Summa omsättningstillgångar		18 086	30 837	9 530	15 491
Summa tillgångar		1 181 786	1 237 219	1 043 720	1 090 754

BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Eget kapital					
Bundet eget kapital	20				
Aktiekapital (400 000 st)		40 000	40 000	40 000	40 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		19 127	18 505	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		59 127	58 505	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		39 796	38 001	13 243	12 064
Årets resultat		1 648	1 795	1 226	1 179
Summa fritt eget kapital		41 444	39 796	14 469	13 243
Summa eget kapital		100 571	98 301	69 799	68 573
Avsättningar	22				
Avsättning för pensioner		6 278	5 375	6 278	5 375
Avsättning för latent skatt		3 069	4 170	0	0
Summa avsättningar		9 347	9 545	6 278	5 375
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit		30 295	37 907	30 295	37 907
Skulder till kreditinstitut m.fl.	23	944 312	964 579	859 303	879 267
Övriga långfristiga skulder		6 401	8 788	187	785
Summa långfristiga skulder		981 008	1 011 273	889 785	917 959
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		19 982	19 085	18 800	18 800
Leverantörsskulder		44 003	57 402	36 525	46 883
Skuld till kommun & koncern		5 524	24 478	5 788	19 805
Övriga kortfristiga skulder	24	826	882	739	679
Upplupna kostnader och förutbetalda	25	20 524	16 252	16 006	12 679
Summa kortfristiga skulder		90 860	118 099	77 858	98 846
Summa eget kapital och skulder		1 181 786	1 237 219	1 043 720	1 090 754
VÄRDERINGSPRINCIPER	26				
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	27	21 570	21 570	9 060	9 060
Ansvarsförbindelser	28	25	235	25	235

KASSAFLÖDESANALYS 2009 (tkr)

	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Indirekt metod				
Resultat efter finansiella poster	1 445	1 810	1 226	1 179
Avskrivningar som belastar resultatet	50 928	46 448	42 327	38 479
Nedskrivningar som belastar resultatet	0	4 500	0	4 500
Reavinst som belastat resultatet	-264	-914	-264	-914
Utdelning	0	0	0	0
Övriga poster som ej ingår i resultatet	-299	814	-33	-201
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	51 810	52 658	43 256	43 043
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning (-) minskning (+) av förråd	46	1 134	51	1 146
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	4 052	3 207	4 442	427
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-23 604	-11 236	-20 988	-11 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 304	45 764	26 761	32 686
Investeringsverksamhet				
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	0	-22 666	0	-20 006
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-274	-2 212	-274	-2 040
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-25 939	-141 428	-18 957	-134 390
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	450	2 019	450	2 019
Inbetalningar från försäljning av maskiner & inventarier	0	175	0	175
Förändring pågående arbeten	18 718	30 203	18 726	30 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 045	-133 909	-55	-124 039
Finansieringsverksamheten				
Inbetalningar av nyupptagna lån	0	162 868	0	152 324
Utbetalningar för amortering av långfristiga skulder mm	-29 476	-66 927	-28 174	-66 927
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 476	95 941	-28 174	85 397
Årets kassaflöde	-4 217	7 796	-1 468	-5 956
Likvida medel vid årets början	9 981	2 185	1 470	7 426
Summa likvida medel vid årets slut	5 764	9 981	2	1 470

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	103 408	101 039	102 832	100 174
Lokaler	194 359	189 960	150 608	145 397
Garage och parkeringsplatser	2 740	2 726	2 635	2 653
	300 507	293 725	256 075	248 224
Hyresbortfall				
Rabatter	-213	-558	-165	-528
Outhyrda lägenheter	-4 943	-3 837	-4 911	-3 761
Outhyrda lokaler	-1 368	-1 313	-1 347	-1 235
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-533	-484	-533	-484
	-7 057	-6 192	-6 956	-6 008
Summa hyresintäkter	293 450	287 533	249 119	242 216
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER				
Ersättningar från hyresgäster	469	413	469	383
Elavgifter hushållsström	3	3	3	3
Ersättning för juridiska åtgärder	43	49	43	48
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	3 655	3 643	3 425	2 794
Summa övriga intäkter	4 170	4 108	3 940	3 228
Summa nettoomsättning	297 620	291 641	253 059	245 444
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	46 655	38 790	36 862	28 003
Underhållsrabatt för bostäder	694	604	694	604
Tillval	766	465	766	465
Summa underhållskostnader	48 115	39 859	38 322	29 072

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Uppvärmning				
Kostnader för uppvärmning	38 501	40 849	32 494	34 568
Fastighetsskötsel och reparationer				
Lönekostnader	8 773	8 502	8 354	8 105
Övriga personalkostnader	254	553	252	576
Reparationskostnader	17 440	15 251	13 043	12 041
Vatten och brandskadekostnader	4 911	6 032	4 771	4 439
Övriga skötselkostnader	15 565	12 648	13 633	11 616
Yttre skötselkostnader	9 853	8 207	9 020	7 678
Uttagsskatt	676	668	676	644
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	444	634	444	605
	57 916	52 495	50 193	45 704
Förbrukning				
Vatten	9 553	9 278	8 778	8 483
El, fastigheter	23 043	21 669	19 531	18 190
El, hushåll	486	229	479	221
Renhållning	4 855	5 078	4 727	4 931
	37 937	36 254	33 515	31 825
Riskkostnader				
Försäkringspremier	2 760	2 650	2 248	2 009
Avskrivna fordringar	754	555	308	431
Avgifter för juridiska åtgärder	326	316	324	313
	3 840	3 521	2 880	2 753
Administration				
Lönekostnader	14 575	12 382	13 460	11 166
Övriga personalkostnader	637	764	611	734
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	738	687	397	413
Revisionskostnad	381	466	250	342
Marknadsföring	1 680	1 453	1 204	993
Konsultkostnader	1 025	583	316	360
Leasing kontorsmaskiner	85	133	64	109
Övriga kostnader	5 094	4 916	4 577	3 865
Avgår aktiverade kostnader	-1 550	-1 950	-1 550	-1 950
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	691	566	637	492
	23 356	20 000	19 966	16 524
Hysesgästernas medel				
Fritidsverksamhet	588	611	588	611
Förhandlingsersättning	177	200	177	200
Boinflytande	225	200	225	200
	990	1 011	990	1 011
Summa driftkostnader	162 540	154 130	140 038	132 385

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 5 FASTIGHETSSKATT

	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Fastighetsskatt	3 549	3 255	2 543	2 284

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Byggnader 2 %	29 933	30 659	22 528	23 354
Standardförbättringar 3-20 %	19 184	13 840	18 042	13 233
UER-investeringar 5 o 10 %	676	797	676	797
Nedskrivning standardförbättringar	0	6 500	0	4 500
	49 793	51 796	41 246	41 884

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	83	31	83	31
Kostnader av engångskaraktär	361	1 333	361	1 371
	444	1 404	444	1 402

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	1 330	0	0
Ersättning för sociala merkostnader	1 098	1 066	1 098	1 066
Vinst vid försäljning av fastigheter	0	915	0	915
Återvunna avskrivna fordringar	200	174	200	174
Diverse engångsintäkter	515	246	388	64
	1 813	3 731	1 686	2 219

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

Räntor på likvida medel	245	1 484	180	1 226
Räntor på kundfordringar	180	249	172	214
Övriga intäkter	32	1 145	31	1 095
	457	2 878	383	2 535

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

Ränta fastighetslån	34 309	46 399	31 653	42 425
Övriga kostnader	154	89	114	59
	34 463	46 488	31 767	42 484

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2009	2008
Löner och andra ersättningar	14 061	12 981
Sociala kostnader	6 000	4 677
(varav pensionskostnad)	(1 774)	(604)

Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	926	798
Övriga anställda	13 135	12 184

Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor

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

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:

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

Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått

För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	180	205
För fristående rådgivning	70	125
För lekmannarevisorer	8	12
	258	342

Not 11 visar KFAB:s lönekostnader mm exklusive KIAB:s andel..

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009 Bostäder	Moderbolaget 2008 Bostäder	Moderbolaget 2009 Verksamhets- lokaler	Moderbolaget 2008 Verksamhets- lokaler
BYGGNADER						
Ing ackumulerade anskaffningsvärden						
Byggnader ursprungliga	1 082 679	1 062 222	260 392	260 392	637 753	619 014
Standardförbättringar	400 709	259 466	114 483	93 391	256 181	143 067
UER-investeringar	34 032	34 032	33 882	33 882	150	150
Nyanskaffningar under året						
Byggnader ursprungliga	859	21 656	19	0	0	19 937
Standardförbättringar	25 080	141 427	5 551	21 093	13 387	113 297
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	-161	-1 198	0	0	-161	-1 198
Standardförbättringar	0	-183	0	0	0	-182
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 543 198	1 517 422	414 327	408 757	907 310	894 084
Ing ackumulerade avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-310 857	-280 729	-97 406	-92 545	-141 053	-122 921
Standardförbättringar	-84 232	-70 410	-41 705	-37 702	-21 449	-12 237
UER-investeringar	-31 804	-31 007	-31 654	-30 857	-150	-150
Årets avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-29 731	-30 487	-4 963	-4 861	-17 516	-18 492
Standardförbättringar	-19 156	-13 840	-5 133	-4 003	-12 909	-9 230
UER-investeringar	-676	-797	-676	-797	0	0
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	0	359	0	0	0	359
Standardförbättringar	0	18	0	0	0	18
Utgående ack avskr. enligt plan	-476 456	-426 894	-181 537	-170 765	-193 077	-162 653
Ingående ack nedskrivningar	-39 275	-32 775	-31 555	-27 055	-3 720	-3 720
Årets nedskrivning	0	-6 500	0	-4 500	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 275	39 275	-31 555	-31 555	-3 720	-3 720
Utgående bokfört värde byggnader	1 027 467	1 051 253	201 235	206 437	710 513	727 711
MARK, Ingående värde	111 827	111 031	29 603	29 592	65 484	65 551
Nyanskaffningar under året	988	921	0	11	985	59
Försäljningar under året	-73	-125	0	0	-73	-125
Utgående bokfört värde mark	112 742	111 827	29 603	29 603	66 396	65 484
MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde	3 836	3 747	0	0	0	0
Nyanskaffningar/investeringar	0	89	0	0	0	0
Försäljningar under året	0	0	0	0	0	0
Ing ackumulerade avskrivningar	-1 723	-1 553	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-181	-170	0	0	0	0
Utgående bokfört värde markanläggningar	1 932	2 113	0	0	0	0
Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	1 142 141	1 165 193	230 838	236 040	776 909	793 196

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)

	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Taxeringsvärde				
Byggnader	554 477	554 477	424 202	424 202
Mark	135 984	135 984	106 967	106 967
Summa taxeringsvärde	690 461	690 461	531 169	531 169
NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ing ack. anskaffningsvärden				
ADB-utrustning inkl program	4790	5 245	4 693	4 448
Kontorsinventarier inkl konst	2 272	2 390	2 104	1 953
Bilar och transportmedel	5 273	4 093	5 126	3 960
Maskiner och fastighetsinv.	1 331	1 241	1 331	1 241
Nyanskaffningar under året				
ADB-utrustning inkl program	202	256	202	256
Kontorsinventarier	49	196	49	171
Bilar och transportmedel	0	1 629	0	1 482
Maskiner och fastighetsinv.	23	131	23	131
Sålda/utrangerade				
ADB-utrustning inkl program	-2 300	-711	-2 300	-11
Kontorsinventarier	-1 587	-314	-1 587	-20
Bilar och transportmedel	-240	-449	-240	-316
Maskiner och fastighetsinv.	-1 006	-41	-1 006	-41
Utg. ack. Anskaffningsvärden	8 807	13 666	8 395	13 254
Ingående ack. avskrivningar:				
ADB-utrustning inkl program	-4 196	-4 731	-4 118	-3 935
Kontorsinventarier	-1 877	-1 967	-1 730	-1 579
Bilar och transportmedel	-3 544	-3 233	-3 520	-3 100
Maskiner och fastighetsinv.	-1 137	-1 024	-1 137	-1 024
Årets avskrivningar				
ADB-utrustning inkl program	-204	-195	-184	-191
Kontorsinventarier	-98	-191	-92	-167
Bilar och transportmedel	-527	-617	-498	-589
Maskiner och fastighetsinv.	-42	-149	-42	-149
Ack. Avskr, sålda/utrang.				
ADB-utrustning inkl program	2 102	730	2 102	8
Kontorsinventarier	1 502	281	1 502	16
Bilar och transportmedel	240	306	240	169
Maskiner och fastighetsinv.	941	36	941	36
Utg. ack. avskr. enl plan	-6 840	-10 754	-6 536	-10 505
Utgående bokfört värde Mol	1 967	2 912	1 859	2 749

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Pågående standardförbättringar/ ombyggnationer

	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
--	-------------------	-------------------	----------------------	----------------------

	18 826	37 544	18 818	37 544
--	--------	--------	--------	--------

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar i HBV

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

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Återbäring HBV

	726	693	726	693
--	-----	-----	-----	-----

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran

	2 347	1 446	723	1 008
--	-------	-------	-----	-------

Mervärdesskattefordran

	1 872	5 691	1 713	5 691
--	-------	-------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

	255	238	255	238
--	-----	-----	-----	-----

Summa

	4 474	7 375	2 691	6 937
--	--------------	--------------	--------------	--------------

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna intäktsräntor

	110	604	106	604
--	-----	-----	-----	-----

Fakturor bokförda 2008/2007

	1721	1 599	1 671	1 187
--	------	-------	-------	-------

Summa

	1 831	2 203	1 777	1 791
--	--------------	--------------	--------------	--------------

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 19 KASSA OCH BANK

	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Kassa	3	4	2	3
Banktillgodohavanden	5 761	9 977	0	1 467
Summa	5 764	9 981	2	1 470
Checkräkningskredit				
Avser del av den kommunala koncernlimiten	100 000	100 000	80 000	80 000

NOT 20 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Vid årets början	40 000	40 000	40 000	40 000
Vid årets slut	40 000	40 000	40 000	40 000

Bundet eget kapital

Bundna fonder	18 320	18 505	15 330	15 330
Vid årets slut	18 320	18 505	15 330	15 330

Fritt eget kapital

Ingående balans	38 001	36 041	12 064	10 730
Utdelning enligt stämmobeslut	0	0	0	0
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman	1 795	1 960	1 179	1 334
Årets resultat	1 648	1 795	1 226	1 179
Vid årets slut	41 444	39 796	14 469	13 243

Summa eget kapital

	99 764	98 301	69 799	68 573
--	---------------	---------------	---------------	---------------

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

NOT 21 AKTIER I DOTTERBOLAG

Aktier i dotterbolag	Ingående bokfört värde 2009 5 000	Förvärv 2008 0	Utgående bokfört värde 2009 5 000
Katrineholms Industrihus AB, org. nr. 556069-1510	Antal aktier 50 000 st	Kapitalandel 100 %	Bokfört värde 5 000 tkr

NOT 22 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Pensionsskuld	6 278	5 375	6 278	5 375
Avs. uppskjuten skatt	3 069	4 170	0	0
Summa	9 347	9 545	6 278	5 375

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	120 770	122 720	95 200	102 950
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	335 052	355 872	299 052	292 872
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	55 000	34 000	34 000	34 000
Summa lån kreditinstitut	510 822	512 592	428 252	429 822
Fastighetslån från Katrineholms kommun <1 år	18 412	18 403	18 318	18 318
Fastighetslån från Katrineholms kommun 1-5 år	73 648	73 614	73 272	73 272
Fastighetslån från Katrineholms kommun >5 år	360 524	379 055	358 261	376 655
Summa lån Katrineholms kommun	452 584	471 072	449 851	468 245
Summa lån	963 206	983 664	878 103	898 067
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-19 094	-19 085	-18 800	-18 800
Skulder till kreditinstitut m fl.	944 312	964 579	859 303	879 267

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatter	390	391	347	352
Pensionskund individ. Del	423	357	379	315
Mervärdskatteskuld	0	122	0	0
Övr. kortfristiga skulder	13	12	13	12
Summa	826	882	739	679

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	1 352	971	1 271	897
Semesterlöneskuld	1 527	1 176	1 466	1 121
Upplupna kostnadsräntor	2 501	2 066	2 197	1 548
Förskottsbetalda hyror	10 252	9 102	7 818	7 288
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 892	2 937	3 254	1 825
Summa	20 524	16 252	16 006	12 679

NOT 26 VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

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

Varulagret är upptaget till anskaffningsvärdet.

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

NOT 27 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen 2009	Koncernen 2008	Moderbolaget 2009	Moderbolaget 2008
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 28 ANSVARSFÖRBINDELSER

Garantiförbindelser: Fastigo	25	235	25	235
------------------------------	----	-----	----	-----

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	13 243 709,73 kr
Årets resultat	1 226 009,10 kr
Summa	14 469 718,83 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	14 469 718,83 kr
----------------------------	------------------

Katrineholm den 12 mars 2010

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 17 mars 2010

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 2009-01-01 - 2009-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 överensstämmelse 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 och koncernens 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 2010-03-17

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen. Granskningsrapport för år 2009

Jag har granskat verksamheten i Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2009. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed 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 2010-03-01

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 2010-03-01

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	6 064 501	9	377	24	71
Sågen 1,2	106	8 058	76	6 271 272	39	1 121	28	74
Vinkelhaken 3	33	1 800	55	1 335 842	4	549	2	15
Pantern 2	106	5 641	53	4 424 018	9	525	0	80
Gjutaren 1,2 3,4	16	944	59	716 840	1	0	0	0
Kontoristen 11	23	1 139	50	903 561	2	47	8	11
Pressjärnet 2,3	117	6 585	56	5 197 940	4	98	0	80
Hackan 6,7,8	130	8 835	68	7 090 611	7	1 436	40	148
Kärnan 11,12,13	109	8 417	77	6 389 331	16	1 137	30	99
Tråget7/Motorn1/Ratten	122	7 752	64	5 910 532	7	783	44	83
Flugsvampen 12	23	1 192	52	940 824	0	0	7	10
Björktickan 4	0	0	0	0	1	371	0	0
Grenen 3,4	105	6 145	59	4 847 305	7	785	17	63
Kastanjen 2	38	2 215	58	1 740 463	2	213	8	0
Videt1/Enen2/Sälgen1	40	1 792	45	1 193 580	4	242	0	0
Tallen1	87	6 186	71	4 996 171	34	751	22	51
Björken 2	13	891	69	621 667	1	75	0	8
Rosenbusken 12	82	5 785	71	5 547 617	5	420	0	89
Rosenbusken 11	25	1 575	63	1 248 684	23	2 859	65	0
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 614	0	0
Kajan1/Kondoren1	70	3 990	57	3 626 560	3	291	35	24
Humlen 13, 14	30	2 191	73	1 952 862	1	52	0	8
Triangeln 5	9	478	53	368 208	2	288	0	0
Triangeln 12	8	416	52	308 544	1	80	0	0
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 425 082	0	0	0	5
Triangeln 9 o 10	7	593	85	390 504	0	0	0	0
Valmannen 4	18	1 011	56	774 596	0	0	7	0
Vallgården 3	6	386	64	308 076	0	0	3	0
Granhammar 3:18	12	732	61	587 876	2	186	0	12
Forssjökvarn 1:37	6	360	60	279 012	1	44	0	0
Forssjökvarn 1:73 ¹	6	415	69	290 366	0	0	0	0
Hinnäs 2:23 ¹	8	564	71	393 752	0	0	0	8
Lidabacke1:23 ¹	8	564	71	396 000	0	0	8	0
Hillersta 1:99 ¹	9	659	73	370 304	0	0	10	0
Lida 8:1	4	262	66	224 208	0	0	0	0
Lida 7:1	4	232	58	179 316	0	0	0	0
Lidabacke.1:52	4	262	66	223 632	0	0	0	0
Nybble 3:1	10	699	70	535 982	0	0	0	10
Bie 3:29	6	264	44	232 176	1	18	0	0
Bie 2:85-86	10	581	58	445 483	1	51	0	7
Klubbetorp.5:1 ²	16	988	62	738 348	1	27	0	0
Klubbetorp 5:23	12	545	45	415 596	1	86	0	0
Klubbetorp (nya) ¹	6	565	94	295 632	0	0	0	0
Klubbetorp (nya) ¹	9	415	46	292 596	0	0	0	0
SUMMA	1600	101 605	63,50	80 495 470	190	16 526	358	956

² kallhyra

³ varm/kallhyra

Cykelförråd ingår bland lokaler i kv Sågen

AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER BOKFÖRDA VÄRDEN 2009-12-31 - SAMMANSTÄLLNING

Fastighet	Ursprungligt ansk värde			Bokfört värde			Summa	Tax. Värde Tkr
	Färdig ställ år	Mark	Byggnad	Anskaff. Inkl mark	Standard förbättr.	UER 20 år		
Renen 7,8,0	1963-65	998 700	5 401 430	3 026 310	1 837 373	0	4 863 683	32 066
Sågen 1,2	1968-69	1 182 700	7 265 525	4 489 132	2 799 876	323 322	7 612 330	31 563
Vinkelhaken 3	1974	147 000	903 000	600 689	622 128	21 080	1 243 897	6 928
Pantern 2	1987	2 486 000	10 598 503	8 070 209	538 836	137 318	8 746 363	23 352
Gjutaren 1-4	1987	158 100	720 477	158 100	8 069 599	0	8 227 699	3 600
Kontoristen 11	1962	166 000	755 796	412 138	0	0	412 138	5 058
Pressjärnet 2,3	1961	767 400	4 029 169	2 107 546	4 082 111	77 997	6 267 654	24 857
Hackan 6-8	70-	1577 100	15 961 121	8 937 410	0	339 213	9 276 623	40 813
Kärnan 11-13	1966-67	1 718 600	9 738 849	2 429 379	3 397 271	0	5 826 650	33 107
Träget/Motorn 1/Ratten	1968-69	1 310 600	8 051 110	3 006 204	2 571 267	157 584	5 735 055	30 668
Flugsvampen 12	1960	127 700	623 471	280 067	2 098 170	0	2 378 237	4 564
Björktickan 4	1995	381 437	2 927 870	2 548 066	87 359	0	2 635 425	1 976
Grenen	1963	784 900	4 120 589	2 237 396	841 822	83 668	3 162 886	27 839
Kastanjen 2	1956	206 800	1 171 621	547 323	4 883 287	0	5 430 610	9 449
Videt1/Enen2/Sälgen1	1987	320 500	1 727 908	1 113 517	258 437	17 282	1 389 236	7 280
Tallen 1	1965	920 000	4 829 695	2 798 085	10 944 642	62 623	13 805 350	25 267
Björken 2	1987	256 000	692 268	256 000	362 723	0	618 723	2 908
Rosenbusken 12	1988	3 030 000	51 046 809	36 720 335	1 087 802	0	37 808 137	27 849
Rosenbusken 11	1960,88	2 921 000	39 998 004	27 733 226	13 236 012	0	40 969 238	0
Kajan 1/Kondoren 1	1958-59	543 400	24 549 246	17 604 239	190 675	166 630	17 961 544	19 985
Humlen 13,14	1995-96	3 192 461	22 925 198	18 753 388	330 338	0	19 083 726	15 004
Triangeln 5	1961	71 300	437 925	225 468	1 258 025	52 699	1 536 192	1 638
Triangeln 12	1987	328 600	1 400 853	328 600	516 507	42 375	887 482	1 140
Kvadraden 1	1969,79	419 600	3 776 238	2 079 787	1 209 441	11 350	3 300 578	4 859
Triangeln 9,10	1989	543 100	4 394 622	1 698 093	156 102	0	1 854 195	2 696
Häringe 1:17	1987	25 900	0	25 900	0	0	25 900	103
Valmannen 4	1962	118 900	674 030	385 851	195 542	26 950	608 343	2 590
Vallgården 3	1991	150 500	2 858 500	1 764 309	146 222	0	1 910 531	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	1 273 401	830 427	5	2 103 833	2 904
Forssjökvam 1:37	1987	158 200	293 800	336 060	500 223	0	836 283	1 460
Forssjökvam 1:73	1987	536 900	1 610 555	1 537 337	0	0	1 537 337	2 662
Hinnäs 2:23	1981	552 600	2 355 799	1 049 645	0	0	1 049 645	2 456
Lidabacke1:23	1980	417 800	1 571 906	863 372	0	0	863 372	2 844
Hillersta 1:79	1987	174 800	585 200	439 875	0	0	439 875	2 166
Lida 8:2 Lidabacke1:52	1987	469 400	1 571 416	609 726	240 200	0	849 926	2 712
Lida 7:1	1987	75 700	185 477	189 840	337 805	0	527 645	1 052
Nybble 3:1	1991	227 000	5 448 000	1 960 593	699 553	0	2 660 146	2 081
Bie 3:29	1987	156 200	1 406 033	465 670	439 316	0	904 986	802
Bie 2:85-86	1987	88 600	464 900	382 499	0	0	382 499	1 350
Klubbetorp 5:1	1987	710 700	2 132 243	2 035 210	22 816	28 522	2 286 548	4 544
Klubbetorp 5:23	1987	137 192	639 194	547 159	412 590	4 550	964 299	1 469
Klubbetorp Nya	1989	505 300	3 705 369	1 601 143	0	0	1 601 143	3 006
SUMMA		29 602 690	260 410 673	163 880 397	65 404 497	1 553 168	230 838 062	419 841

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	127 152	0	0	7 999	0	0
Förssjökvärv 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	72 420	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	4 529 916	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
Nejlukan 10	3	244	149 568	0	0	643	0	0
Nålen 6	0	0	0	0	0	2 066	0	0
Pantern 1	26	1 650	1 578 312	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
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	0	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 2009-12-31 - SAMMANSTÄLLNING**

FASTIGHETER 556011-0917	Färdig- ställ år	Ursprungligt ansk värde		Bokfört värde			Taxerings- värde Tkr
		Mark	Bygg	Anskaffn inkl mark	Standard- förbättr	Summa	
Abborren 6	2002	1 816 000	4 893 102	5 129 452	3 855 445	8 984 897	3 508
Backa 6:4	2002	212 000	1 497 875	1 204 355	766 391	1 970 746	0
Bie 3:2	2002	329 000	6 500 041	5 081 292	3 755 651	8 836 943	0
Bie 3:3	2002	120 000	6 619 623	5 659 690	591 401	6 251 091	0
Björken 2	2002	1 102 000	14 460 949	13 101 524	1 383 505	14 485 029	0
Djupet 3	2002	9 200 000	30 598 084	28 782 650	50 567 061	79 349 711	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	7 102 675	17 499 322	24 601 997	0
Forssjökvarn 1:171	2002	324 000	7 150 750	6 196 655	2 558 334	8 754 989	0
Gersnäs 3:10	2002	630 000	3 370 000	3 460 800	2 869 655	6 330 455	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	1 080 361	215 520	3 208 615	3 424 135	0
Granhammar 3:19	2002	357 000	1 769 707	1 498 746	906 124	2 404 870	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	25 875 104	22 575 700	720 818	23 296 518	0
Hillersta 1:99	2002	489 000	12 094 008	9 791 298	5 490 451	15 281 749	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	6 644 003	5 623 958	3 586 189	9 210 147	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	71 074 275	45 014 074	22 366 727	67 380 801	54 800
Järven 3	2002	5 600 000	16 168 733	14 235 732	15 853 688	30 089 420	0
Klubbetorp 2:4,5:93	2002	386 000	9 244 895	7 641 531	2 458 016	10 099 547	0
Kvadraten 1	2002	337 000	7 275 325	5 834 249	2 751 799	8 586 048	0
Kärven 1	1975	44 000	1 255 867	212 107	1 526 818	1 738 925	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	39 799 838	35 827 348	6 020 756	41 848 104	0
Lida 8:2	2002	465 000	13 635 791	11 174 945	3 247 231	14 422 176	6 632
Liljan 3	2002	1 058 000	2 052 616	2 263 054	292 312	2 555 366	6 494
Linjalen 12	1971	75 500	876 878	482 967	1 731 814	2 214 781	0
Lästen 4	2002	3 781 000	39 885 868	37 108 727	12 292 173	49 400 900	0
Mjölhult 1:3	2002	456 000	11 759 722	9 946 609	7 198 689	17 145 298	0
Mården 1 & 5	2002	59 000	19 937 000	19 497 575	0	19 497 575	59
Måsen 1	2002	213 000	4 013 705	2 863 609	2 039 812	4 903 421	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 678 141	2 094 958	161 341	2 256 299	0
Nälen 6	2002	612 000	7 914 360	6 454 241	217 954	6 672 195	0
Nävertorp 5:1	2009	985 000	0	985 000	0	985 000	0
Pantern	1992	3 035 900	47 604 857	34 940 081	289 856	35 229 937	22 436
Plogan 5	2002	1 450 000	35 191 629	27 397 775	115 862	27 513 637	0
Portsättaren 1	2002	40 000	310 596	282 956	0	282 956	0
Resedan 4	2002	5 543 000	48 772 174	44 651 968	2 074 504	46 726 472	2 377
Ringduvan 12	2002	1 936 000	8 006 464	8 428 203	5 260 208	13 688 411	0
Sjöholm 2:40	2002	430 000	2 432 479	2 384 143	1 778 334	4 162 477	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	5 900 318	4 505 281	6 053 348	10 558 629	0
Skogsbrynet 2	2002	2 614 000	27 397 451	24 742 044	3 874 741	28 616 785	0
Sköldinge-Ramsta 2:1	2002	312 000	10 615 414	9 123 861	628 667	9 752 528	0
Södesärlan 15	2004	374 400	1 524 660	1 766 923	1 509 842	3 276 765	0
Tegelbruket 5 och 6	2002	48 000	0	48 000	0	48 000	0
Tjädern 8	2002	227 000	47 105	227 000	931 460	1 158 460	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	9 217 015	8 682 140	24 822 922	33 505 062	0
Tången 7	2002	378 000	4 513 714	3 698 769	413 324	4 112 093	0
Vallen 2	2002	831 000	27 381 993	24 193 608	3 148 484	27 342 092	393
Vallgården 3	2002	456 000	16 191 362	13 783 682	40 636	13 824 318	0
Vispen 26	2002	3 633 000	15 349 333	15 100 496	4 735 205	19 835 701	0
Vitsippan 12	2002	107 000	201 178	240 558	0	240 558	1 083
Örnen 3	1974	97 900	1 798 040	440 508	3 614 467	4 054 975	0
SUMMA		66 396 400	637 591 853	541 699 037	235 209 952	776 908 989	97 782



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