

årsredovisning 2010





KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Årsredovisning 2010

INNEHÅLL

VD har ordet.....	1
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter till resultaträkningen.....	15
Noter till balansräkningen.....	19
Förslag till vinstdisposition.....	24
Revisionsberättelse.....	25
Sammanställning affärsområde bostäder.....	26
Sammanställning affärsområde verksamhetslokaler.....	28

VD har ordet

Sverige har, jämfört med många andra länder, återhämtat sig snabbt från den lågkonjunktur som drabbade världen 2008-2009. För en fortsatt god utveckling krävs att även omvärlden kommer i ekonomisk balans. Lågkonjunkturen har påverkat KFAB marginellt. Efterfrågan på bostäder sjönk under 2009 och första kvartalet 2010. Därefter har efterfrågan stadigt ökat.

Det som påverkar KFAB påtagligt är räntekostnadernas utveckling på kort och lång sikt.

KFAB:s finansiella situation är väl anpassad för att möta en väntad ränteuppgång. Bolaget använder finansiella instrument för att öka möjligheterna till anpassning och därmed minska ränterisken när räntan förändras.

Renoveringen av 95 lägenheter i kv. Kärnan omfattar både invändiga och utvändiga arbeten. Invändigt främst i kök och badrum i samband med stambyten. Utvändigt har alla huskroppar tilläggsisolerats, gamla utfackningspartier har ersatts med nya och tvåglasfönster är utbytta mot treglasfönster. Hyresgästerna kommer att på olika sätt märka en kvalitetshöjning och bolagets förväntningar på energibesparing är stor.

Renoveringen påbörjades under 2010 och färdigställandet beräknas ske successivt under våren 2011. Då utförs de återstående utvändiga arbeten som inte kunnat genomföras under vinterhalvåret.

Aquarenadomen, som många väntat på, kom under hösten. Domen fastslog att totalentreprenören inte uppfört Aquarenaanläggningen med den omsorg och professionalism som kunde förväntas av honom. Entreprenören går dock fri från ansvar avseende följdskada.

Ser vi framåt är vår målsättning att återinviga Aquarena innan årsskiftet 2011/2012.

Ny lag för allmännyttan gäller från och med 2011 och förändrar förutsättningarna för KFAB radikalt. Den tidigare gällande självkostnadsprincipen tas bort och verksamheten i bolaget skall bedrivas enligt affärsmässiga principer med avkastningskrav. Ägarens syn på bolaget tvingas också till förändring.

I det korta perspektivet innebär det justering i bolagsordning och ägardirektiv vilket kräver kunskap om den nya lagen och dess innebörd. I det längre perspektivet måste ägaren engagera sig i bolagets fortsatta arbete med renovering och upprustning av 60- och 70-talsbestånden, de s.k. miljonprogramshusen. Fokus måste läggas på det finansieringsbehov som uppkommer som en följd av dessa satsningar. KFAB:s möjligheter att klara en upprustning beror till stor del på beståndets kvalitet och sammansättning, företagets ekonomi och på marknaden i Katrineholm.

På styrelsens uppdrag har vi kartlagt renoveringsbehovet och presenterat en översiktlig kostnadsbild. Den tillträdande styrelsen får planera i vilken takt renovering och upprustning skall ske med hänsyn till bolagets ekonomi och lagens krav på långsiktig lönsamhet i respektive projekt. Renoveringen av kv. Kärnan är en viktig erfarenhet som bolaget kan ta med till kommande projekt. Syftet med den nya lagen har varit att utjämna skillnader som de privata fastighetsägarna ansett gynna de kommunalt ägda allmännyttiga bolagen. Regelverket avseende offentlighetsprincipen och lagen om offentlig upphandling är dock oförändrad för de allmännyttiga bolagen. Särskilt LOU är en belastning och riskfaktor som kan innebära oförutsedda kostnader i bolaget.

Den nya lagen innebär också att kommunen som ägare inte får lägga över bostadsförsörjningsansvaret på det egna bolaget. Det betyder att eventuell framtida nyproduktion av bostäder måste ske i konkurrens med privata fastighetsägare.

Om den nya lagen är till gagn för KFAB och våra hyresgäster får framtiden utvisa.

Tack till alla

Då jag nu står inför min pensionering vill jag avslutningsvis tacka mina medarbetare i KFAB för deras goda arbetsinsatser i år och under alla år jag haft nöjet att arbeta tillsammans med dem. Jag är övertygad om att bolaget har alla förutsättningar att fortsätta utvecklas både som företag och organisation.

Katrineholm, mars 2011

Lars T Eriksson
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge berättelse över 2010 års verksamhet - bolagets 56: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:

2010-01-01 – 2010-12-31

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 18 maj.

Verkställande direktör

Verkställande direktör i KFAB är
Lars T Eriksson.

Revisorer

Utsedda revisorer och revisorersättare med uppgift att granska KFAB:s 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. Det bör observeras att detta innebär förhöjda intäkts- respektive kostnadsposter i KFAB.

Renovering pågår i ett av bolagets miljöprogramsområden, kv. Kärnan, byggt i början på 1970-talet. Färdigställandet kommer att ske under våren 2011.

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

2009 förvärvades kv. Mejseln från Katrineholms kommun. Fastigheten är idag exploaterad och bebyggd.

Skiljenämndens dom i den rättsliga processen gällande Aquarena offentliggjordes under hösten. Domslutet sammanfattas i ett antal punkter där det bl.a. framgår att totalentreprenören ansvarar för fel i entreprenaden och är skyldig att på egen bekostnad avhjälpa felen.

KFAB:s yrkande att entreprenören även skall ansvara för följdskador och att avhjälpa dessa lämnades utan bifall.

Totalentreprenören dömdes att betala 50 % av KFAB:s juridiska kostnader och 75 % av skiljenämndens kostnader.

Förvaltningsform och personal

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

Antalet fast anställda är 50 personer (43). fördelade på 38 män och 12 kvinnor. Se redovisning i not 11 till resultaträkningen.

Löner och arvoden

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

Medlemskap i organisationer m m

Bolaget är medlem i branschorganisationen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), och arbetsgivarorganisationen Fastigo. Vidare är bolaget medlem i inköpsföreningen Husbyggnadsvaror (HBV) Förening u p a. Andelar och tillgodohavande hos HBV finns redovisade i not 15 och 16 till balansräkningen.

Hyresläget fr o m 2010-01-01

Förhandlingar avseende 2010 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i hyreshöjningar med 2,96 % för bostäder med varmhyra samt lokaler. För bostäder med kallhyra höjdes hyran med 1,96 %.

Marknad/uthyrning

Antalet tomma lägenheter har minskat under året från 67 till 33 st, vilket ger en vakansgrad på 1,9 %. Målsättningen är att 2012 ha sänkt vakansgraden till 1,5 %. Minskningen av tomma lägenheter har varit mest markant i kv Kärnan. Efterfrågan är fortsatt stor på lediga lägenheter, framförallt i de centrala och de östra delarna av Katrineholm. Utvecklingen har även varit gynnsam på landsbygden där endast fyra lägenheter är lediga.

Omflyttningsfrekvensen uppgår till 21 % för 2010 vilket är marginellt högre än föregående år (20 %).

Bolagets målsättning är att öka antalet lägenheter i centrum med 9 st 2012 genom konvertering av kontor till lägenheter. Målet kommer dock inte att uppnås då en omprioritering skett avseende lägenhetsstorlekar. 2 st enrumslägenheter har utgått till förmån för bildandet av en 2-rumslägenhet och en

3-rumslägenhet. Totalt blir 7 lägenheter återskapade. Projektet är upphandlat och arbetet har påbörjats. Färdigställande planeras ske i december 2011.

Bolagets marknadsavdelning har under året noterat en markant ökad besöksfrekvens av nyanlända flyktingar och då framförallt stora barnfamiljer.

Styrelsen fastställde i början av året en ny uthyrningspolicy för KFAB. Syftet är att begränsa antalet boende i en lägenhet i förhållande till dess storlek. Bolagets strävan är att skapa trygghet och trivsel och att förebygga osunda boendeförhållanden i bostadsområdena.

KFAB och Katrineholms kommun samarbetar för att utveckla nuvarande seniorboenden i fastigheterna Humlen och Hackan till trygghetsboenden. Detta för att ytterligare öka kvalitén och bredda utbudet av boende för olika skeden i livet.

Renoveringen i kv Kärnan skulle enligt ursprunglig tidplan varit färdigställd under hösten. En uthyrningskampanj genomfördes därför under april och maj i syfte att locka nya hyresgäster till kvarteret och minska segregationen. Lägenheterna marknadsfördes genom butiks- och direktreklam, annonser i media och på vår hemsida. Tidplanen för färdigställandet ändrades, bl.a. beroende på ett sent beslut om etablering av en gruppbostad. Målet att minska antalet outhyrda lägenheter till 20 kunde därför inte uppfyllas. Vid årets slut var 27 lägenheter outhyrda i kv.Kärnan.

Boinflytande och information

KFAB har ett uppdrag att utveckla boendeinflytandet. Under 2010 startades en riktad boskola för nyinflyttade hyresgäster.

Bolaget står för ca 50 % av alla sociala kontrakt i Katrineholms kommun. Sedan en tid tillbaka finns en modell för att arbeta förebyggande med boendesociala frågor. Arbetet sker i nära samverkan med kommunens socialförvaltning och handikappomsorg.

Avtalet med Katrineholms kommun om ersättning för bolagets sociala merkostnader löpte ut 2009. Något nytt avtal med kommunen har inte tecknats.

I avvaktan på ett avtal har en avräkning skett beträffande de sociala merkostnaderna i samband med bolagets reglering av kommunens självkostnadshyra.

Bolaget har tillsammans med Hyresgästföreningen anordnat bostadsmöten i syfte att ge hyresgästerna möjlighet till inflytande. Tyvärr har besöksfrekvensen varit låg på dessa möten. Bolaget och Hyresgästföreningen ser därför över formerna för det framtida hyresgästinflytandet.

Miljöredovisning

KFAB fortsätter miljöarbetet. Efter gjorda investeringar med väderprognosstyrning inom AO bostäder och de tidigare omfattande miljöinvesteringarna inom AO verksamhetslokaler fortsätter bolaget att driftoptimera de tekniska anläggningarna för att spara energi.

Inom AO bostäder har målet att sänka energiförbrukningen av värme med 5 % mellan 2004 och 2010 uppnåtts. Målet har uppnåtts genom att byggnader tilläggsisolerats och att väderprognosstyrning installerats. Målet att sänka energiförbrukningen av el med 20 % under samma period har inte uppnåtts.

Förbrukningsminskningen uppgick till 7,3 %. Minskningen härrör från byte till energisnålare tvättstugeutrustning, belysningsautomatik och lågenergiarmaturer. Successivt kommer alla gemensamma utrymmen att utrustas med lågenergiarmaturer.

Inom AO verksamhetslokaler är nya mål satta i avsikt att sänka energiförbrukningen ytterligare med 5 % för el respektive värme. Under året har ett nytt styr- och övervakningssystem implementerats och tas i bruk 2011, vilket kommer att ge större möjligheter att driftoptimera respektive anläggning.

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

Fastighetsförvaltning

Ett av KFAB:s strategiska mål är nöjdare hyresgäster. Genomförd hyresgästenkät visar att kommunikation och möjlighet att påverka är viktiga faktorer för hur nöjd man är som hyresgäst.

Under året har flera interna seminarier genomförts med ”hyresgästen i centrum”. Syftet har varit att utveckla medvetenheten om hur vi kommunicerar och hur vi tar vara på mötet med hyresgästen. Målet med detta arbete är att hyresgästen ska uppleva mötet med KFAB positivt.

Jämfört med 2009 ökar driftkostnaderna. En sträng vinter med stora snömängder har inneburit merkostnader för uppvärmning, snö- och halkbekämpning. En stor kostnadspost avser snöröjning av tak. Vidare har marknadspriset för fjärrvärme höjts med 2,5 % från 2009 och genomsnittspriset på el har höjts med 6,6 % .

Bolagets avtalspart avseende biproducerad värme begärdes i konkurs under våren. För att säkra driften förvärvade KFAB konkursboets anläggningstillgångar och lager.

Konkursen påverkar bolagets ekonomiska utfall för året. Efter övertagandet har bolaget köpt drift- och skötsel av pannanläggningarna på entreprenad. Det har inneburit en fördyring i förhållande till tidigare avtalat pris.

Affärsområde bostäder

Bovärdarna har samlokaliseras och utgår idag från Skolgatan 3. Fördelarna med att vara samlade på en gemensam plats är att bolaget bättre kan planera arbetet och servicen till våra hyresgäster.

Bolaget installerar nytt bredbandssystem i samtliga bostadshus i centrala Katrineholm, Flodafors, Valla och delar av Julita. Den nya fiberanslutningen till stadsnätet innebär att bolagets hyresgäster utöver internetuppkoppling också får möjlighet att ansluta sig till tjänster som IP-telefoni och bredbands-TV.

Underhållsbehovet för bolagets bostäder är beräknat till 22 Mkr. Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes nivån 2010 marginellt till 16,2 Mkr, över tiden en oacceptabelt låg nivå. I samband med förestående renovering av miljöprogramshuset måste avsättning till underhåll prioriteras.

Affärsområde verksamhetslokaler

Bolaget har fortsatt att utveckla samarbetet med kommunens lokalresurssamordnare.

En ny driftorganisation har skapats där fastighetsreparatörerna delats upp i två grupper, servicetekniker och drifttekniker. Uppdelningen ger möjlighet till specialiserad kompetensutveckling inom respektive grupp. Serviceteknikern sätter kunden och dess behov i centrum. Driftteknikern har ansvar för medieförsörjning och driftoptimering. Genom dessa förändringar har bolaget skapat en organisation för att uppfylla framtida krav på

miljö och energieffektivitet och samtidigt få nöjda hyresgäster.

Bolagets framtida underhållsbehov inom AO verksamhetslokaler är mycket stort. Situationen försämrats ytterligare då bolaget på grund av höga vinterkostnader tvingats senarelägga planerat underhåll.

I samband med investeringsåtgärder i restaurangköket i Lindengymnasiet genomfördes underhållsåtgärder om 1,5 Mkr. Andra underhållsåtgärder är byte av vikväggar i Nyhemshallen och Duveholmshallen.

Bolaget har utfört åtgärder om 600 tkr under 2010 för att uppfylla gällande myndighetskrav avseende brandskydd. Utöver nämnda myndighetskrav har bolaget fortsatt modernisera brandlarmsanläggningar i skolor och äldreboenden.

Kostnaderna för skadegörelse inom AO verksamhetslokaler har sjunkit från 935 tkr 2009 till 510 tkr. Orsaken till nedgången kan vara en rad förebyggande åtgärder. Det kan heller inte uteslutas att det har samband med att viss skadegörelse utretts och skadorna ersatts av de skyldiga.

Finansiering

Riksbanken har under året höjt reporäntan från 0,25 % till 1,25 %. Räntenivåerna är på väg upp. De högre räntenivåerna kommer att påverka bolagets kostnadsbild kommande år.

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 180 000 tkr (145 000 tkr) bestående av 8 avtal

där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om -1 365 tkr (-5 948 tkr).

Den totala låneskulden har under året amorterats med 19 889 tkr (19 777 tkr).

Totalt uppgår låneskulden till 918 214 tkr (878 290 tkr). Av den totala låneskulden avser 431 457 tkr (449 851 tkr) reverslån hos Katrineholms kommun samt 60 000 tkr avser byggkreditiv upptaget i samband med renoveringen av kv. Kärnan.

För lån som inte är placerade hos Katrineholms kommun finns kommunal borgen som säkerhet. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 700 000 tkr.

Affärsområde bostäder

Inom affärsområdet har bolaget lån på 230 780 tkr (172 552 tkr) motsvarande 1 954 kr/m² (1 461 kr/m²). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 4,07 år (3,51 år). Av lånen avser 60 000 tkr byggkreditiv .

Belåningsgraden, låneskulden i förhållande till totalt bokförda värden på fastigheter ökar på grund av ökad låneskuld till 78,4 % (74,8 %).

Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 3,42 % (2,93 %).

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 687 434 tkr (705 551 tkr) motsvarande 3 163 kr m² (3 248 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 2,76 år (2,11 år). Belåningsgraden uppgick till 88,1 % (90,8 %).

Räntebidragen uppgick under året till 208 tkr (351 tkr). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 3,46 % (3,55 %).

Investeringar

Under året har 66 068 tkr (18 957 tkr) investerats i fastigheter, varav 34 942 tkr avser AO verksamhetslokaler. Vidare har 1 273 tkr (244 tkr) investerats i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.

Affärsområde bostäder

Pågående investeringar:

Kv. Kärnan.

Kvarteret genomgår en omfattande renovering. 62 av totalt 80 lägenheter är hittills färdigställda. Projektet har utökats med anpassning av sex lägenheter till en gruppobostad. I området har fyra hissar installerats.

Kv .Kontoristen

Stambyten, omfärgning och tilläggsisolering av fasad, fönsterbyten och balkongrenovering.

Färdigställda investeringar:

Flugsvampen, Hästskovägen 2.

Omfärgning och tilläggsisolering av fasad samt balkongrenovering.

Affärsområde verksamhetslokaler

Pågående investeringar:

Lövåsens sjukhem.

KFAB har fått i uppdrag av Katrineholms kommun att genomföra om- och tillbyggnad av Lövåsens sjukhem. Under året har projektering och upphandling av entreprenörer skett.

Färdigställda investeringar:

På uppdrag av Katrineholms kommun har följande investeringar färdigställts:

- Sköldinge skola, tillbyggnad skollokaler.
- Mejseln 12, gruppbofastad har uppförts omfattande 6 lägenheter samt gemensamma utrymmen och personalutrymmen.
- Plättis, ombyggnad av undervisningskök.
- Duveholmsaulan, ombyggnad av scen samt byte av stolar.
- Resedan 1, Lindengymnasiet, genomgripande upprustning av kök och lastkaj.

För att möta arbetsmiljökraven har hissar kompletterats med dubbla dörrar.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 43 139 tkr (42 062 tkr) varav 42 376 tkr (41 246 tkr) på byggnader. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,1 % av anskaffningsvärdena

Avsättningar

Bolagets pensionsskuld ökade från 6 278 tkr 2009-12-31 till 7 569 tkr 2010-12-31. Pensionsskuldens ökning härrör främst från ökningen av den förmånsbestämda ålderspensionen.

Taxeringsvärden

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 591 593 tkr (517 623) varav mark 131 634 tkr (106 512). 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 2009 ändrats. Liksom tidigare har flertalet resultat- och balansposter specificerats i notanteckningsform. Årsredovisningen har i några fall justerats för jämförbarhetens skull. Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Resultat

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 972 tkr (1 226 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 70 771 tkr (69 799 tkr). Soliditeten minskar och uppgår nu till 6,4 % (6,7 %).

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 2 866 tkr (3 258 tkr) respektive 0 tkr (133 tkr)

Översikt resultat och ställning

Moderbolaget	2010	2009	2008	2007
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	256 672	253 059	245 444	241 394
Resultat efter finansiella poster, tkr	972	1 226	1 179	1 334
Balansomslutning, tkr	1 112 467	1 043 720	1 090 754	1 016 246
Balanslikviditet (OT/KS) %	21	12	23	21
Soliditet (EK/TK) %	6,4	6,7	6,3	6,6
Antal förvaltade lägenheter	2 024	2 024	2 015	2 021
Varav servicelägenheter, st	306	306	306	301
Area bostäder	120 122	120 122	119 707	119 951
Area lokaler	215 347	215 347	215 347	208 551
Hysesbortfall (inkl rabatter) tkr	-6 229	-6 956	-6 008	-6 264
Hysesbortfall/förvaltat yta/kvm, bostäder	34	42	36	42

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Bostäder	Verksamhets- lokaler	Moderbolaget
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	96 564	154 837	251 401
Övriga intäkter	3 948	1 323	5 271
Nettoomsättning	100 512	156 160	256 672
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-19 101	-13 409	-32 510
Driftskostnader	-63 143	-87 600	-150 743
Fastighetsskatt	-2 189	-679	-2 868
Av- och nedskrivningar	-11 096	-31 311	-42 407
Summa Fastighetskostnader	-95 529	-132 999	-228 528
Bruttoresultat	4 983	23 161	28 144
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-17	-556	-573
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	887	357	1 244
Rörelseresultat	5 853	22 962	28 815
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	190	202	392
Räntebidrag	37	208	245
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 758	-22 722	-28 480
Summa finansiella intäkter och kostnader	-5 531	-22 312	-27 843
Resultat efter finansiella poster	322	650	972
Skatt på årets resultat	0	0	0
Resultat	322	650	972

RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
RÖRELSENS INTÄKTER					
Hyresintäkter	1	294 079	293 451	251 401	249 119
Övriga intäkter	2	7 125	4 170	5 271	3 940
Nettoomsättning		301 204	297 621	256 672	253 059
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	3	-38 386	-48 115	-32 510	-38 322
Driftskostnader	4	-183 294	-162 540	-150 743	-140 038
Fastighetskatt	5	-3 805	-3 549	-2 868	-2 543
Av- och nedskrivningar	6	-51 149	-49 793	-42 407	-41 246
Summa Fastighetskostnader		-276 634	-263 997	-228 528	-222 149
Bruttoresultat		24 569	33 624	28 144	30 910
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-809	-444	-573	-444
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	7 410	1 813	1 244	1 686
Rörelseresultat		31 170	34 993	28 815	32 152
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	417	457	392	383
Räntebidrag		245	458	245	458
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 719	-34 463	-28 480	-31 767
Summa finansiella intäkter och kostnader		-30 057	-33 548	-27 843	-30 926
Resultat efter finansiella poster		1 113	1 445	972	1 226
Bokslutsdispositioner		173	185	0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		1 286	1 630	972	1 226
Skatt på årets resultat		-228	18	0	0
Resultat		1 058	1 648	972	1 226

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	12	1 168 976	1 142 141	1 030 673	1 007 747
Maskiner och inventarier	13	2 426	1 967	2 352	1 859
Pågående ny- och ombyggnader	14	53 422	18 826	53 179	18 818
Summa materiella anläggningstillgångar		1 224 824	1 162 934	1 086 204	1 028 424
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	21	0	0	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	812	726	812	726
Summa finansiella anläggningstillgångar		852	766	5 852	5 766
Summa anläggningstillgångar		1 225 676	1 163 700	1 092 056	1 034 190
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Oljelager		1 625	37	1 607	20
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar		274	761	203	175
Kundfordringar		12 272	3 035	10 926	2 812
Fordringar hos kommun & koncern		1 918	2 185	1 279	2 053
Övriga fordringar	17	5 831	4 474	3 741	2 691
Förutbetalda kostnader och upplupna	18	2 801	1 831	1 942	1 777
Summa kortfristiga fordringar		23 096	12 285	18 091	9 508
Kassa och bank	19	1 245	5 764	713	2
Summa omsättningstillgångar		25 966	18 086	20 411	9 530
Summa tillgångar		1 251 642	1 181 786	1 112 467	1 043 720



BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
Eget kapital					
Bundet eget kapital	20				
Aktiekapital (400 000 st)		40 000	40 000	40 000	40 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		18 953	19 127	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		58 953	59 127	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		41 444	39 796	14 469	13 243
Årets resultat		1 058	1 648	972	1 226
Summa fritt eget kapital		42 502	41 444	15 441	14 469
Summa eget kapital		101 455	100 571	70 771	69 799
Avsättningar	22				
Avsättning för pensioner		7 569	6 278	7 569	6 278
Avsättning för latent skatt		3 035	3 069	0	0
Summa avsättningar		10 604	9 347	7 569	6 278
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit		40 045	30 295	39 123	30 295
Skulder till kreditinstitut m.fl.	23	983 315	944 312	898 600	859 303
Övriga långfristiga skulder		6 216	6 401	0	187
Summa långfristiga skulder		1 029 576	981 008	937 723	889 785
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		19 908	19 982	19 614	18 800
Leverantörsskulder		54 175	44 003	45 883	36 525
Skuld till kommun & koncern		14 717	5 524	14 669	5 788
Övriga kortfristiga skulder	24	3 081	826	1 298	739
Upplupna kostnader och förutbetalda	25	18 126	20 524	14 940	16 006
Summa kortfristiga skulder		110 007	90 860	96 404	77 858
Summa eget kapital och skulder		1 251 642	1 181 786	1 112 467	1 043 720
VÄRDERINGSPRINCIPER	26				
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	27	9 060	21 570	9 060	9 060
Ansvarsförbindelser	28	26	25	26	25

KASSAFLÖDESANALYS 2010 (tkr)

Indirekt metod	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
Resultat efter finansiella poster	1 113	1 445	972	1 226
Avskrivningar som belastar resultatet	51 898	50 928	43 122	42 327
Reavinst som belastat resultatet	-378	-264	-378	-264
Övriga poster som ej ingår i resultatet	933	-299	1 196	-33
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	53 566	51 810	44 912	43 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning (-) minskning (+) av förråd	-1 588	46	-1 587	51
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-10 635	4 052	-8 583	4 442
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	18 972	-23 604	18 546	-20 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 315	32 304	52 288	26 761
Investeringsverksamhet				
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-1 273	-274	-1 273	-274
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-78 469	-25 939	-65 817	-18 957
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	936	450	936	450
Inbetalningar från försäljning av maskiner & inventarier	0	0	0	0
Förändring pågående arbeten	-34 596	18 718	-34 361	18 726
Kassaflöde från investeringsverksamheten	113 402	-7 045	100 515	-55
Finansieringsverksamheten				
Inbetalningar av nyupptagna lån	60 000	0	60 000	0
Utbetalningar för amortering av långfristiga skulder mm	-11 432	-29 476	-12 062	-28 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48 568	-29 476	47 938	-28 174
Årets kassaflöde	-4 519	-4 217	711	-1 468
	5 764	9 981	2	1 470
Summa likvida medel vid årets slut	1 245	5 764	713	2

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Bostäder	106 348	103 408	105 755	102 832
Lokaler	191 319	194 359	149 226	150 608
Garage och parkeringsplatser	2 798	2 740	2 648	2 635
	300 465	300 507	257 629	256 075
Hyresbortfall				
Rabatter	-269	-213	-214	-165
Outhyrda lägenheter	-3 963	-4 943	-3 874	-4 911
Outhyrda lokaler	-1 586	-1 368	-1 572	-1 347
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-569	-533	-568	-533
	-6 386	-7 057	-6 228	-6 956
Summa hyresintäkter	294 079	293 450	251 401	249 119
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER				
Ersättningar från hyresgäster	358	469	545	469
Elavgifter hushållsström	3	3	3	3
Ersättning för juridiska åtgärder	1 329	43	1 250	43
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	5 436	3 655	3 473	3 425
Summa övriga intäkter	7 125	4 170	5 271	3 940
Summa nettoomsättning	301 204	297 620	256 672	253 059
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER				
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	37 133	46 655	31 257	36 862
Underhållsrabatt för bostäder	763	694	763	694
Tillval	490	766	490	766
Summa underhållskostnader	38 386	48 115	32 510	38 322

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
Uppvärmning				
Kostnader för uppvärmning	43 849	38 501	36 611	32 494
Fastighetsskötsel och reparationer				
Lönekostnader	9 568	8 773	9 055	8 354
Övriga personalkostnader	397	254	387	252
Reparationskostnader	15 921	17 440	12 811	13 043
Vatten och brandskadekostnader	9 527	4 911	2 039	4 771
Övriga skötselkostnader	23 965	15 565	19 237	13 633
Yttre skötselkostnader	11 118	9 853	10 370	9 020
Uttagsskatt	679	676	679	676
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	250	444	250	444
	71 425	57 916	54 828	50 193
Förbrukning				
Vatten	10 174	9 553	9 144	8 778
El, fastigheter	25 202	23 043	20 952	19 531
El, hushåll	340	486	340	479
Renhållning	4 060	4 855	3 946	4 727
	39 776	37 937	34 382	33 515
Riskkostnader				
Försäkringspremier	2 743	2 760	2 253	2 248
Avskrivna fordringar	1 268	754	751	308
Avgifter för juridiska åtgärder	158	326	157	324
	4 169	3 840	3 161	2 880
Administration				
Lönekostnader	15 149	14 575	14 119	13 460
Övriga personalkostnader	739	637	721	611
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	618	738	369	397
Revisionskostnad	403	381	259	250
Marknadsföring	1 430	1 680	917	1 204
Konsultkostnader	775	1 025	584	316
Leasing kontorsmaskiner	67	85	49	64
Övriga kostnader	5 935	5 094	5 818	4 577
Avgår aktiverade kostnader	-2 552	-1 550	-2 552	-1 550
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	547	691	513	637
	23 111	23 356	20 797	19 966
Hysesgästernas medel				
Fritidsverksamhet	547	588	547	588
Förhandlingsersättning	192	177	192	177
Boinflytande	225	225	225	225
	964	990	964	990
Summa driftkostnader	183 294	162 540	150 743	140 038

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
NOT 5 FASTIGHETSSKATT				
Fastighetsskatt	3 804	3 549	2 867	2 543
NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR				
Byggnader	27 568	26 614	23 575	22 528
Standardförbättringar	22 938	22 504	18 189	18 042
UER-investeringar	643	675	643	676
	51 149	49 793	42 407	41 246
NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER				
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	17	83	17	83
Kostnader av engångskaraktär	792	361	556	361
	809	444	573	444
NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER				
Försäkringsersättningar	6 166	0	0	0
Ersättning för sociala merkostnader	700	1 098	700	1 098
Vinst vid försäljning av fastigheter	396	0	396	0
Återvunna avskrivna fordringar	148	200	148	200
Diverse engångsintäkter	0	515	0	388
	7 410	1 813	1 244	1 686
NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH				
Räntor på likvida medel	224	245	201	180
Räntor på kundfordringar	193	180	191	172
Övriga intäkter	0	32	0	31
	417	457	392	383
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH				
Ränta fastighetslån	30 695	34 309	28 472	31 653
Övriga kostnader	24	154	8	114
	30 719	34 463	28 480	31 767

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2010	2009
Löner och andra ersättningar	15 596	15 207
Sociala kostnader	7 911	6 650
(varav pensionskostnad)	(2 918)	(1 774)

Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

Styrelse och VD	1 090	1 149
Pensionskostnad, VD	477	0
Övriga anställda	14 506	14 058

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	45	40
Varav män	73 %	74 %

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:

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

Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått

För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	195	180
För fristående rådgivning	64	70
För lekmannarevisorer	8	8
	267	258

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

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010 Bostäder	Moderbolaget 2009 Bostäder	Moderbolaget 2010 Verksamhets- lokaler	Moderbolaget 2009 Verksamhets- lokaler
BYGGNADER						
Ing ackumulerade anskaffningsvärden						
Byggnader ursprungliga	1 004 427	1 003 729	260 411	260 392	637 592	637 753
Standardförbättringar	504 738	479 659	120 034	114 483	269 568	256 181
UER-investeringar	34 032	34 032	33 882	33 882	150	150
Nyanskaffningar under året						
Byggnader ursprungliga	16 702	860	2 558	19	14 144	0
Standardförbättringar	60 745	25 080	27 295	5 551	20 798	13 387
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	-316	-161	0	0	-316	-161
Standardförbättringar	-473	0	0	0	-473	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 619 855	1 543 199	444 180	414 327	941 463	907 310
Ing ackumulerade avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-302 240	-275 856	-102 368	-97 405	-158 569	-141 053
Standardförbättringar	-141 736	-119 234	-46 838	-41 706	-34 359	-21 450
UER-investeringar	-32 479	-31 804	-32 329	-31 654	-150	-150
Årets avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-27 535	-26 384	-5 159	-4 963	-18 384	-17 516
Standardförbättringar	-22 755	22 504	-5 267	-5 133	-12 919	-12 909
UER-investeringar	-644	-675	-644	-675	0	0
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	166	0	0	0	166	0
Standardförbättringar	248	0	0	0	248	0
Utgående ack avskr. enligt plan	-526 975	-476 457	-192 605	-181 537	-223 967	-193 078
Ingående ack nedskrivningar	-39 275	-39 275	-31 555	-31 555	-3 720	-3 720
Årets nedskrivning	0	0	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-39 275	-39 275	-31 555	-31 555	-3 720	-3 720
Utgående bokfört värde byggnader	1 053 604	1 027 467	220 019	201 235	713 776	710 512
MARK, Ingående värde	112 742	111 827	29 603	29 603	66 396	65 484
Nyanskaffningar under året	0	988	0	0	0	985
Försäljningar under året	-140	-73	-41	0	-99	-73
Utgående bokfört värde mark	112 602	112 742	29 562	29 603	66 297	66 396
MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde	3 836	3 836	0	0	0	0
Nyanskaffningar/investeringar	1 022	0	1 022	0	0	0
Försäljningar under året	0	0	0	0	0	0
Ing ackumulerade avskrivningar	-1 904	-1 723	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-184	-181	-3	0	0	0
Utgående bokfört värde markanläggningar	2 770	1 932	1 019	0	0	0
Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	1 168 976	1 142 140	250 600	230 838	780 073	776 908

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)

	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
Taxeringsvärde				
Byggnader	590 234	554 477	459 959	424 202
Mark	160 651	135 984	131 634	106 967
Summa taxeringsvärde	750 885	690 461	591 593	531 169
NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ing ack. anskaffningsvärden				
ADB-utrustning inkl program	2 872	4 790	2 775	4 693
Kontorsinventarier inkl konst	776	2 303	608	2 135
Bilar och transportmedel	5 033	5 273	4 886	5 126
Maskiner och fastighetsinv.	392	1 331	392	1 331
Nyanskaffningar under året				
ADB-utrustning inkl program	583	202	583	202
Kontorsinventarier	16	19	16	19
Bilar och transportmedel	674	0	674	0
Maskiner och fastighetsinv.	0	23	0	23
Sålda/utrangerade				
ADB-utrustning inkl program	-351	-2 120	-351	-2 120
Kontorsinventarier	-1	-1 546	-1	-1 546
Bilar och transportmedel	0	-240	-0	-240
Maskiner och fastighetsinv.	-9	-962	-9	-962
Utg. ack. Anskaffningsvärden	9 985	9 073	9 573	8 661
Ingående ack. avskrivningar:				
ADB-utrustning inkl program	-2 479	-4 197	-2 381	-4 119
Kontorsinventarier	-515	-1 877	-362	-1 730
Bilar och transportmedel	-3 831	-3 544	-3 778	-3 520
Maskiner och fastighetsinv.	-282	-1 137	-282	-1 137
Årets avskrivningar				
ADB-utrustning inkl program	-161	-238	-161	-218
Kontorsinventarier	-91	-140	-86	-134
Bilar och transportmedel	-505	-527	-476	-498
Maskiner och fastighetsinv.	-40	-86	-40	-86
Ack. Avskr, sålda/utrang.				
ADB-utrustning inkl program	334	1 956	334	1 956
Kontorsinventarier	1	1 502	1	1 502
Bilar och transportmedel	0	240	0	240
Maskiner och fastighetsinv.	9	941	9	941
Utg. ack. avskr. enl plan	-7 560	-7 107	-7 222	-6 803
Utgående bokfört värde Mol	2 425	1 967	2 351	1 859

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Pågående standardförbättringar/ ombyggnationer

Koncernen
2010

Koncernen
2009

Moderbolaget
2010

Moderbolaget
2009

53 422

18 826

53 179

18 818

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar i HBV

40

40

40

40

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Tillgodohavanden i HBV

812

726

812

726

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran

2 445

2 347

437

723

Mervärdesskattefordran

2 689

1 872

2 689

1 713

Överskottsfond, KPA

83

0

0

0

Övriga kortfristiga fordringar

615

255

615

255

Summa

5 832

4 474

3 741

2 691

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna intäktsräntor

5

110

1

106

Fakturor bokförda 2008/2007

2 796

1 721

1 941

1 671

Summa

2 801

1 831

1 942

1 777

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 19 KASSA OCH BANK

	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
Kassa	4	3	3	2
Banktillgodohavanden	1 241	5 761	710	0
Summa	1 245	5 764	713	2
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	18 953	19 127	15 330	15 330
Vid årets slut	18 953	19 127	15 330	15 330

Fritt eget kapital

Ingående balans	39 796	38 001	13 243	12 064
Utdelning enligt stämmobeslut	0	0	0	0
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma	1 648	1 795	1 226	1 179
Årets resultat	1 058	1 648	972	1 226
Vid årets slut	42 502	41 444	15 441	14 469

Summa eget kapital

	101 455	100 571	70 771	69 799
--	----------------	----------------	---------------	---------------

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

NOT 21 AKTIER I DOTTERBOLAG

	Ingående bokfört värde 2010	Förvärv 2010	Utgående bokfört värde 2010
Aktier i dotterbolag	5 000	0	5 000
	Antal aktier	Kapitalandel	Bokfört värde
Katrineholms Industrihus AB, org. nr. 556069-1510 med säte i Katrineholms kommun	50 000 st	100 %	5 000 tkr

NOT 22 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
Pensionsskuld	7 569	6 278	7 569	6 278
Avs. uppskjuten skatt	3 035	3 069	0	0
Summa	10 604	9 347	7 569	6 278

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	218 407	120 770	193 037	95 200
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	304 720	335 052	259 720	299 052
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	46 000	55 000	34 000	34 000
Summa lån kreditinstitut	569 127	510 822	486 757	428 252
Fastighetslån från Katrineholms kommun <1 år	18 412	18 412	18 318	18 318
Fastighetslån från Katrineholms kommun 1-5 år	73 648	73 648	73 272	73 272
Fastighetslån från Katrineholms kommun >5 år	342 036	360 524	339 867	358 261
Summa lån Katrineholms kommun	434 096	452 584	431 457	449 851
Summa lån	1 003 223	963 206	918 214	878 103
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-19 908	-19 094	-19 614	-18 800
Skulder till kreditinstitut m fl.	983 315	944 312	898 600	859 303

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatter & soc avg.	998	390	912	347
Pensionsskuld individ. Del	381	423	0	379
Mervärdskatteskuld	1 316	0	0	0
Övr. kortfristiga skulder	386	13	386	13
Summa	3 081	826	1 298	739

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	919	1 352	899	1 271
Semesterlöneskuld	1 378	1 527	1 320	1 466
Upplupna kostnadsräntor	2 707	2 501	2 414	2 197
Förskottsbetalda hyror	11 169	10 252	8 781	7 818
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 953	4 892	1 526	3 254
Summa	18 126	20 524	14 940	16 006

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 2010	Koncernen 2009	Moderbolaget 2010	Moderbolaget 2009
Fastighetsinteckningar				
Pantsatta	9 060	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	26	25	26	25
------------------------------	----	----	----	----

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	14 469 718,83 kr
Årets resultat	971 795,29 kr
Summa	15 441 514,12 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	15 441 514,12 kr
----------------------------	------------------

Katrineholm den 22 mars 2011

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 14 april 2011

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 2010-01-01 - 2010-12-31. 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. 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 2011-04-14

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen. Granskningsrapport för år 2010

Jag har granskat verksamheten i Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2010. 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.

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 2011-04-14

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	6 292 884	9	377	24	71
Sågen 1,2	106	8 058	76	6 459 116	39	1 121	28	74
Vinkelhaken 3	33	1 800	55	1 332 162	4	549	2	15
Pantern 2	106	5 641	53	4 554 960	9	525	0	80
Gjutaren 1,2 3,4	16	944	59	738 384	1	0	0	0
Kontoristen 11	23	1 139	50	930 576	2	47	8	11
Pressjämet 2,3	117	6 585	56	5 356 080	4	98	0	80
Hackan 6,7,8	130	8 835	68	7 298 352	7	1 436	40	148
Kärnan 11,12,13	109	8 417	77	6 777 809	16	1 137	30	99
Tråget7/Motorn1/Ratten	122	7 752	64	6 117 820	7	783	44	83
Flugsvampen 12	23	1 192	52	968 592	0	0	7	10
Björktickan 4	0	0	0	0	1	371	0	0
Grenen 3,4	105	6 145	59	4 942 644	7	785	17	63
Kastanjen 2	38	2 215	58	1 794 120	2	213	8	0
Videt1/Enen2/Sälgen1	40	1 792	45	1 228 824	4	242	0	0
Tallen1	87	6 186	71	5 174 070	34	751	22	51
Björken 2	13	891	69	642 264	1	75	0	8
Rosenbusken 12	82	5 785	71	5 713 992	5	420	0	89
Rosenbusken 11	25	1 575	63	1 390 356	23	2 859	65	0
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 614	0	0
Kajan1/Kondoren1	70	3 990	57	3 737 040	3	291	35	24
Humlen 13, 14	30	2 191	73	2 010 216	1	52	0	8
Triangeln 5	9	478	53	379 092	2	288	0	0
Triangeln 12	8	416	52	317 712	1	80	0	0
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 468 956	0	0	0	5
Triangeln 9 o 10	7	593	85	402 060	0	0	0	0
Valmannen 4	18	1 011	56	800 088	0	0	7	0
Vallgården 3	6	386	64	314 928	0	0	3	0
Granhammar 3:18	12	732	61	602 644	2	186	0	12
Forssjökvarn 1:37	6	360	60	287 148	1	44	0	0
Forssjökvarn 1:73 ¹	6	415	69	296 856	0	0	0	0
Hinnäs 2:23 ¹	8	564	71	402 768	0	0	0	8
Lidabacke1:23 ¹	8	564	71	404 628	0	0	8	0
Hillersta 1:99 ¹	9	659	73	377 196	0	0	10	0
Lida 8:1	4	262	66	230 832	0	0	0	0
Lida 7:1	4	232	58	184 596	0	0	0	0
Lidabacke.1:52	4	262	66	230 256	0	0	0	0
Nybble 3:1	10	699	70	551 496	0	0	0	10
Bie 3:29	6	264	44	239 040	1	18	0	0
Bie 2:85-86	10	581	58	455 628	1	51	0	7
Klubbetorp.5:1 ²	16	988	62	757 284	1	27	0	0
Klubbetorp 5:23	12	545	45	427 920	1	86	0	0
Klubbetorp (nya) ¹	6	565	94	301 392	0	0	0	0
Klubbetorp (nya) ¹	9	415	46	301 260	0	0	0	0
SUMMA	1600	101 605	63,50	83 194 041	190	16 526	358	956

² kallhyra

³ varm/kallhyra

AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER BOKFÖRDA VÄRDEN 2010-12-31 - 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	2 918 281	1 722 872	0	4 641 153	39 076
Sågen 1,2	1968-69	1 182 700	7 265 525	4 343 821	2 320 710	332 907	6 897 438	35 936
Vinkelhaken 3	1974	147 000	903 000	582 629	563 919	0	1 146 548	8 177
Pantern 2	1987	2 486 000	10 598 503	7 858 240	504 162	65 765	8 428 166	27 649
Gjutaren 1-4	1987	158 100	720 477	158 100	7 702 801	0	7 860 901	4 416
Kontoristen 11	1962	166 000	755 796	397 023	0	0	397 023	6 004
Pressjärnet 2,3	1961	767 400	4 029 169	2 026 963	3 820 735	61 159	5 908 857	27 951
Hackan 6-8	70-	1577 100	15 961 121	8 618 187	23 527	253 321	8 895 035	44 427
Kärnan 11-13	1966-67	1 718 600	12 297 143	5 805 065	29 434 614	0	35 239 679	37 803
Träget/Motorn 1/Ratten	1968-69	1 310 600	8 051 110	2 845 181	2 236 253	12 429	5 093 863	35 939
Flugsvampen 12	1960	127 700	623 471	267 598	2 589 327	0	2 856 925	5 083
Björktickan 4	1995	381 437	2 927 870	2 489 509	77 080	0	2 566 589	1 976
Grenen	1963	784 900	4 120 589	2 154 984	689 451	45 247	2 889 682	33 453
Kastanjen 2	1956	206 800	1 171 621	523 890	4 677 836	0	5 201 726	11 127
Videt1/Enen2/Sälgen1	1987	320 500	1 727 908	1 078 959	210 706	10 695	1 300 360	8 245
Tallen 1	1965	920 000	4 829 695	2 701 491	10 321 030	0	13 022 521	32 621
Björken 2	1987	256 000	692 268	256 000	336 191	0	592 191	4 114
Rosenbusken 12	1988	3 030 000	51 046 809	35 699 399	694 516	0	36 393 915	36 427
Rosenbusken 11	1960,88	2 921 000	39 998 004	26 933 266	12 600 025	0	39 533 291	0
Kajan 1/Kondoren 1	1958-59	543 400	24 549 246	17 113 254	194 586	125 947	17 433 787	21 401
Humlen 13,14	1995-96	3 192 461	22 925 198	18 294 884	289 046	0	18 583 930	16 138
Triangeln 5	1961	71 300	437 925	216 708	1 066 729	42 159	1 325 596	1 843
Triangeln 12	1987	328 600	1 400 853	328 600	407 180	33 900	769 680	1 346
Kvadraden 1	1969,79	419 600	3 776 238	2 004 263	1 077 114	4 700	3 086 077	5 466
Triangeln 9,10	1989	543 100	4 394 622	1 610 200	148 157	0	1 785 357	2 696
Häringe 1:17	1987	25 900	0	25 900	0	0	25 900	154
Valmannen 4	1962	118 900	674 030	372 370	185 250	0	557 620	2 963
Vallgården 3	1991	150 500	2 858 500	1 707 139	138 526	0	1 845 665	1 419
Ramsta 1:118	1987	252 100	0	252 100	0	0	252 100	0
Granhammar 3:18	1987	285 900	6 860 954	1 136 182	800 654	5	1 936 836	2 882
Forssjöckvarn 1:37	1987	158 200	293 800	330 184	479 475	0	809 659	1 460
Forssjöckvarn 1:73	1987	536 900	1 610 555	1 505 126	0	0	1 505 126	2 662
Hinnäs 2:23	1981	552 600	2 355 799	1 002 529	0	0	1 002 529	2 802
Lidabacke1:23	1980	417 800	1 571 906	831 934	0	0	831 934	2 844
Hillersta 1:79	1987	174 800	585 200	428 171	0	0	428 171	2 166
Lida 8:2 Lidabacke1:52	1987	469 400	1 571 416	578 298	208 462	0	786 760	2 712
Lida 7:1	1987	75 700	185 477	186 130	513	0	513 753	1 052
Nybble 3:1	1991	227 000	5 448 000	1 851 633	641 842	0	2 493 475	2 444
Bie 3:29	1987	156 200	1 406 033	437 549	423 948	0	861 497	836
Bie 2:85-86	1987	88 600	464 900	373 202	0	0	373 202	1 694
Klubbetorp 5:1	1987	670 020	2 132 243	1 951 886	184 455	20 266	2 156 607	5 024
Klubbetorp 5:23	1987	137 192	639 194	506 083	243 927	903	750 913	2 791
Klubbetorp Nya	1989	505 300	3 705 369	1 555 333	89 391	0	1 644 724	3 006
SUMMA		29 562 010	262 968 967	162 258 243	87 432 120	909 398	250 599 761	488 225

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	130 548	0	0	7 999	0	0
Förssjökvarn 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	74 568	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	4 653 216	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	156 780	0	0	643	0	0
Nålen 6	0	0	0	0	0	2 066	0	0
Pantern 1	26	1 650	1 624 980	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	6 640 092	306	10 769	198 821	46	103

AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER
BOKFÖRDA VÄRDEN 2010-12-31 - SAMMANSTÄLLNING

FASTIGHETER 556011-0917	Färdig- ställ år	Ursprungligt ansk värde		Anskaffn inkl mark	Bokfört värde		Taxerings- värde Tkr
		Mark	Bygg		Standard- förbättr	Summa	
Abborren 6	2002	1 816 000	4 893 102	4 938 796	3 606 403	8 545 199	3 370
Backa 6:4	2002	212 000	1 497 875	1 141 065	730 110	1 871 175	0
Bie 3:2	2002	329 000	6 500 041	4 831 719	3 542 808	8 374 527	0
Bie 3:3	2002	120 000	6 619 623	5 505 446	754 312	6 259 758	0
Björken 2	2002	1 102 000	14 460 949	12 753 638	1 307 718	14 061 356	0
Djupet 3	2002	9 200 000	30 598 084	27 441 897	50 213 769	77 655 666	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	6 983 104	18 473 654	25 456 758	0
Forssjökvarn 1:171	2002	324 000	7 150 750	6 014 083	3 139 856	9 153 939	0
Gersnäs 3:10	2002	630 000	3 370 000	3 393 400	3 017 377	6 410 777	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	1 080 361	193 913	2 619 569	2 813 482	0
Granhammar 3:19	2002	257 536	1 453 622	1 164 658	659 115	1 823 773	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	25 875 104	21 955 937	681 446	22 637 383	59
Hillersta 1:99	2002	489 000	12 094 008	9 392 083	6 030 877	15 422 960	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	6 644 003	5 441 931	3 374 659	8 816 590	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	71 074 275	43 592 588	21 397 428	64 990 016	47 496
Järven 3	2002	5 600 000	16 168 733	13 348 945	15 140 267	28 489 212	0
Klubbetorp 2:4,5:93	2002	386 000	9 244 895	7 356 394	2 322 010	9 678 404	7 343
Kvadraten 1	2002	337 000	7 275 325	5 580 118	3 307 890	8 888 008	0
Kärven 1	1975	44 000	1 255 867	186 990	1 420 188	1 607 178	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	39 799 838	34 671 745	5 676 910	40 348 655	0
Lida 8:2	2002	465 000	13 635 791	10 754 304	3 068 522	13 822 826	11 194
Liljan 3	2002	1 058 000	2 052 616	2 141 717	271 154	2 412 871	7 788
Linjalen 12	1971	75 500	876 878	456 661	1 651 428	2 108 089	0
Lästen 4	2002	3 781 000	39 885 868	36 138 010	11 865 518	48 003 528	1 220
Mjölhult 1:3	2002	456 000	11 759 722	9 591 227	7 358 540	16 949 767	0
Mården 1 & 5	2002	59 000	19 955 959	19 117 209	0	19 117 209	0
Måsen 1	2002	213 000	4 013 705	2 744 684	1 893 481	4 638 165	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 678 141	1 990 615	146 495	2 137 110	0
Nålen 6	2002	612 000	7 914 360	6 158 376	205 844	6 364 220	0
Mejseln 12	2009	985 000	14 125 486	15 074 132	0	15 074 132	0
Pantern	1992	3 035 900	47 604 857	33 987 984	267 996	34 255 980	20 592
Plogen 5	2002	1 450 000	35 191 629	26 078 089	108 514	26 186 603	0
Portsättaren 1	2002	40 000	310 596	276 744	0	276 744	0
Resedan 4	2002	5 543 000	48 772 174	43 244 312	2 864 040	46 108 352	2 377
Ringduvan 12	2002	1 936 000	8 006 464	8 208 932	5 038 250	13 247 182	0
Sjöholm 2:40	2002	430 000	2 432 479	2 315 783	1 679 566	3 995 349	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	5 900 318	4 228 418	10 962 466	15 190 884	0
Skogsbrynet 2	2002	2 614 000	27 397 451	23 993 140	3 621 537	27 614 677	0
Sköldinge-Ramsta 2:118	2002	312 000	10 615 414	8 865 997	985 578	9 851 575	0
Södesårlan 15	2004	374 400	1 524 660	1 736 430	1 409 452	3 145 882	0
Tegelbruket 5 och 6	2002	48 000	0	48 000	0	48 000	0
Tjädern 8	2002	227 000	47 105	227 000	886 771	1 113 771	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	9 217 015	8 331 899	25 157 008	33 488 907	0
Tången 7	2002	378 000	4 513 714	3 580 506	393 276	3 973 782	0
Vallen 2	2002	831 000	27 381 993	23 462 557	3 005 846	26 468 403	393
Vallgården 3	2002	456 000	16 191 362	13 374 637	37 346	13 411 983	0
Vispen 26	2002	3 633 000	15 349 333	14 558 755	9 204 037	23 762 792	0
Vitsippan 12	2002	107 000	201 178	230 901	0	230 901	1 083
Ömen 3	1974	97 900	1 798 040	404 547	3 364 058	3 768 605	0
SUMMA		66 296 936	651 420 213	537 210 016	242 863 089	780 073 105	102 915



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