

# årsredovisning 2011



# KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

## Årsredovisning 2011

### INNEHÅLL

VD har ordet.....	3
Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	13
Balansräkning.....	14
Kassaflödesanalys.....	16
Noter till resultaträkningen.....	17
Noter till balansräkning.....	21
Förslag till vinstdisposition.....	26
Revisionsberättelse.....	27
Sammanställning affärsområde bostäder.....	29
Sammanställning affärsområde verksamhetslokaler.....	31

## VD har ordet

Det känns spännande att anta utmaningen att föra KFAB-koncernen vidare i en turbulent och omvälvande tid. För de allmännyttiga bostadsbolagen har den nya lagstiftningen inneburit nya förutsättningar främst gällande affärsmässighet och avkastningskrav. En central fråga är hur vi kan agera idag för att skapa förutsättningar för en långsiktig förvaltning och utveckling av bolaget och dess fastighetsbestånd. Den finansiella oron i omvärlden med osäkerhet kring ränte-utvecklingen och med de stora genomförda och kommande investeringarna, gör att vi förlängt skuldportföljens räntebindningstid för att minska risken för kostnadsökningar i framtiden. Av samma anledning har bolagets pensionsskuld reglerats till en försäkringslösning.

Ett positivt besked om ökad kvalitet i bolaget redovisades under hösten efter genomförd enkät hos bolagets hyresgäster. Särskilt positiv var utvecklingen för lokalhyresgästerna där ökningen var mycket stor. Vi är ett bolag som har ambitionen att ge våra nuvarande och kommande hyresgäster ett varierande urval av boendeformer. Vi eftersträvar att våra kunder ska känna sig viktiga i sin vardag, känna trygghet i sitt boende och att de lätt ska kunna komma i kontakt med oss.

Vintern 2010/2011 var mycket kall och kostnaderna för värme och vinterväghållning ökade kraftigt. Vintern sätter även sina spår i reparationskostnaderna vilket belastar årets resultat. Den mildare avslutningen av året innebar dock en lättnad på kostnadssidan.

Ombyggnad av kv. Kärnan har färdigställts under 2011 och målet att ha högst 10 lägenheter vakanta i området vid årets slut har

uppnåtts. Under året har vakanserna inom bolaget varierat mellan 0,9 till 1,3 procent.

Under hösten har bolagets samtliga fastigheter i AO Bostäder värderats. Resultatet är att bolaget har orealiserade övervärden i fastighetsbeståndet. Ett övervärde i fastigheterna är viktigt för att vi ska kunna vara ett stabilt och tryggt bolag för våra hyresgäster.

Ett projekt pågår där förslag och möjliga obebyggda fastigheter inventerats för att förbereda för en framtida nyproduktion. Bolaget står inför en utmaning att kunna genomföra en upphandling där produktionspriset resulterar i en rimlig hyra. Under december köpte bolaget fastigheterna Hästen 2, 4, 5, 6 och 7 av Svea Fastigheter. En planändring har beställts för att kunna genomföra en förtätning av stadskärnan. Bolagets mål är att inom en 5-årsperiod nyproducera ca 160 lägenheter om efterfrågan fortsätter att öka.

Jag vill fortsätta stärka medarbetarnas engagemang och delaktighet i bolagets framtida utveckling. Bolaget har tagit fram värdeord som skall vara en grund för det fortsatta arbetet. Vår målsättning är att kunden ska få den produkt och tjänst den kan förvänta sig av KFAB. All den erfarenhet som finns samlad hos våra medarbetare är det som resulterar i KFAB:s framgångar.

Avslutningsvis vill jag tacka medarbetarna i KFAB för deras insatser för bolaget och bolagets kunder.

Katrineholm, mars 2012

Ingmar Eriksson  
VD



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer 556011-0917, får härmed avge berättelse över 2011 års verksamhet - bolagets 57: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:

#### 2011-01-01 – 2011-06-01

##### 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

Från den 2 juni har styrelsen bestått av följande styrelseledamöter och suppleanter

#### 2011-06-02 – 2011-12-31

##### Ordinarie ledamöter

Björn Lindeberg, ordf (m)  
Fredrik Olovsson v ordf (s)  
Jessica Ljunggren (s)  
Claes Holm (s)  
Cecilia Björk (s)  
Abdullahi Hassan (s)  
Lars-Eric Peterson (m)  
Stig Karlsson (c)  
Ingemar Björklund (kd)  
Gudrun Lindvall (mp)  
Bengt Hult (fp)

##### Suppleanter

Linda Thompson (s)  
Tore Karlsson (s)  
Göran Nilsson (m)  
Agneta Emanuelsson (fp)  
Olof Carlsson (v)

##### Arbetstagarrepresentanter

Catharina Viking, SKTF  
Hans Nyqvist, SKAF

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 1 juni.

## Verkställande direktör

Verkställande direktör fram till och med 31 juli var Lars T Eriksson. Från 1 augusti är Ingmar Eriksson verkställande direktör.

## 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 Jan Olov 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.

Renoveringen av Kv. Kärnan har slutförts. Totalt har 95 lägenheter renoverats, vilket motsvarar ca 15 % av bolagets miljonprogramslägenheter. Genom att fyra trapphus i Kv. Kärnan har försetts med hiss har tillgängligheten i bostadsbeståndet ökat.

Renoveringen av Kärnan har medfört en trivsammare boendemiljö och energi-effektivare byggnader.

Om- och tillbyggnad av Lövåsens sjukhem påbörjades i februari och pågår i etapper fram till 2013.

Rivningen av skadade delar i Aquarena har genomförts. Återuppbyggnad pågår och planeras vara färdigställd sommaren 2012. Nyinviqning av Aquarena planeras till hösten 2012.

## Förvaltningsform och personal

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

Antalet fast anställda är 46 personer (50). fördelade på 36 män och 10 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

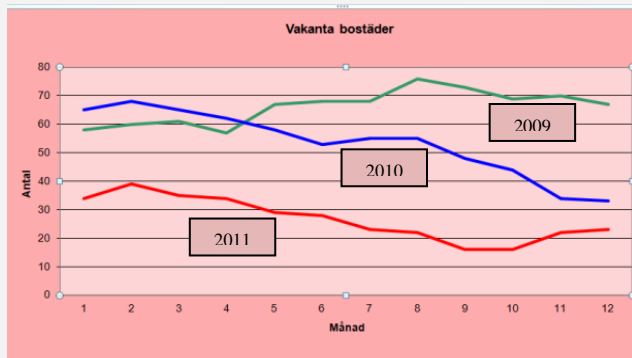
Bolaget är medlem i branschorganisationen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), och arbetsgivarorganisationen Fastigo. Vidare är bolaget medlem i inköpsföreningen Husbyggnadsvaror (HBV) Förening u p a. Andelar och tillgodohavande hos HBV finns redovisade i not 15 och 16 till balansräkningen.

## Hyresläget fr o m 2011-01-01

Förhandlingar avseende 2011 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i hyreshöjningar med 3,22 % för bostäder med varmhyra samt lokaler. För bostäder med kallhyra höjdes hyran med 2,22 %.

## Marknad/uthyrning

Antalet tomma lägenheter har minskat under året från 33 till 23 st, vilket ger en vakansgrad på 1,3 % (1,9 %). Målsättningen att sänka vakansgraden till 1,5 % har uppnåtts. Vakanserna finns för närvarande främst i kv. Kärnan och Tråget. En kampanj genomfördes under året i samband med slutförandet av renoveringsprojektet i kv Kärnan.



Efterfrågan är fortsatt stor på lediga lägenheter, framförallt i de centrala och de östra delarna av Katrineholm.

Omflyttningsfrekvensen uppgår till 21 % för 2011 (21 %).

KFAB har utvecklat sin hemsida med ett marknadssystem för uthyrning av bostäder. Integrationen mellan hemsidan och fastighetssystemet gör det möjligt för kunderna att direkt göra intresseanmälningar, svara på erbjudanden mm direkt på hemsidan.

En ny gruppbofastad med hiss i trapphuset omfattande 6 bostäder har skapats i Kv. Kärnan.

Bolagets målsättning att öka antalet lägenheter i centrum med 9 lägenheter fram till 2012 uppnås i stort sett genom att omvandla kontorslokaler till bostäder. Projektet genomförs i Kv. Rosenbusken.

KFAB har genomfört en kundundersökning, Nöjd Kund Index (NKI).

Inom AO Bostäder har NKI-talet sänkts något från 73, år 2008 till 72, år 2011. Enkäten visar att hyresgästerna är fortsatt nöjda med bolagets bemötande och service.

För att möta hyresgästernas behov av en ökad tillgänglighet planerar KFAB att under 2012 samla alla kundnära processer till ett nytt kundcenter. Målsättningen på längre sikt är att genom en hög servicenivå och bästa kvalitet uppnå ett NKI-värde på 75, år 2014.

Inom AO Verksamhetslokaler har NKI-talet höjts från 52, år 2008 till 63, år 2011. Detta är en kraftig höjning. Den bekräftar att omorganisationen med inriktning på service och drift och med ett uttalat kundfokus gett resultat. Målet för 2011 var att höja NKI-talet till 60.

Målsättningen framöver är att genom bibehållen hög servicenivå samt en förbättrad kommunikation med lokalanvändarna uppnå ett NKI-värde på 65, år 2014.

## Boinflytande och information

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeinflytandet.

Bolaget har tillsammans med Hyresgästföreningen anordnat bostadsmöten i syfte att ge hyresgästerna möjlighet till inflytande.

Under 2011 har information gällande rättigheter och skyldigheter i boendet givits till våra nyinflyttade hyresgäster i Kv. Kärnan.

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 handikappomsorgen.

Avtalet med Katrineholms kommun om ersättning för bolagets sociala merkostnader löpte ut 2009. Något nytt avtal med kommunen har inte tecknats. Styrelsen har beslutat om ett förslag till avtal. I avvaktan på ett avtal har en avräkning skett beträffande de sociala merkostnaderna i samband med bolagets reglering av kommunens självkostnadshyra.

### Miljöredovisning

Inom KFAB har nya mål tagits fram gällande energianvändningen som går i linje med de nationella målen.

Energianvändningen skall minska med 20% fram till år 2020 med basår 2008.

De insatser som hitintills gjorts har genererat en besparing (kwh) enligt följande

#### Affärsområde bostäder

Elanvändning	-5,0 %
Värmeanvändning	-4,8 %

#### Affärsområde verksamhetslokaler

Elanvändning	-4,1 %
Värmeanvändning	-5,6 %

KFAB har fortsatt styra värmen via väderprognosstyrning inom AO bostäder. För att minska energianvändningen har åtgärder såsom tilläggsisolering och nya fönster i samband med renovering av kv Kärnan och kv Kontoristen genomförts. Inom AO

verksamhetslokaler har driftavdelningen startat upp arbetet med att driftoptimera de tekniska anläggningarna med det nya Styr & övervakningssystemet.

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

### Fastighetsförvaltning

Den kalla och snörika vintern 2010/2011 medförde högre kostnader för snöröjning än normalt. Även underhållskostnaderna för reparation av tak och fasader har ökat. Dock har kostnaderna för snöröjning och uppvärmning varit lägre de sista månaderna än förväntat pga den milda avslutningen av året.

Vattenskadorna inom AO Bostäder och lokaler härrör från åldrande vatten- och avloppsstammar i fastighetsbeståndet.

Arbetet med tillgänglighet avseende enkelt avhjälpna hinder i publika lokaler pågår kontinuerligt. Ca 80 % av de publika lokalerna är inventerade och åtgärdade. Återstående inventeringar och åtgärder beräknas vara genomförda under första kvartalet 2012.

#### Affärsområde bostäder

Fastigheterna inom affärsområde bostäder har för första gången värderats av extern värderingsman, AEJ RE Consulting, en av samfundet för fastighetsekonomi auktoriserad fastighetsvärderare. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgår till 641 040 tkr. Fastigheternas sammantagna bokförda värde uppgår till 296 749 tkr, samt pågående arbeten om 6 834 tkr.

Underhållsbehovet för bolagets bostäder är beräknat till 22 Mkr årligen. Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen bibehålls underhållsnivån på 16 300 tkr. Långsiktigt är

detta en för låg nivå. I samband med förestående renovering av miljonprogramshusen måste avsättning till underhåll prioriteras.

KFAB har under året genomfört en rad mindre underhållsprojekt utöver det underhåll som genomförts i samband med de större investeringarna.

#### Affärsområde verksamhetslokaler

Bolaget har ett fortsatt bra samarbete med kommunens lokalresurssamordnare i syfte att samordna och göra lokaleffektiviseringar.

Under 2010 gick bolagets leverantör av bioproducerad värme i konkurs och KFAB förvärvade anläggningarna. För 2011 har detta inneburit högre kostnader för drift och skötsel av biobränsleanläggningarna. KFAB har för 2012 slutit avtal med Gimmersta Energi AB om leverans av fjärrvärme i Julita, Björkvik, Forssjö, Sköldinge och Valla norr.

Bland genomfört planerat underhåll kan nämnas:

- Totalrenovering av Igelkottens tillagningskök.
- Totalrenovering av toaletterna på Södra Skolan.
- Yttre ommålning av förskolorna i Katrineholms tätort.
- Byte av ställverk i Duveholmshallen.
- Byte matsalsgolv i Duveholmsgymnasiet.

I samband med återuppbyggnaden av Aquarena har underhållsåtgärder om 3 860 tkr belastat resultatet.

Bolagets framtida underhållsbehov inom AO verksamhetslokaler är mycket stort. De byggnader som har stort akut underhållsbehov

kan nämnas Duveholmshallen, Nämndhuset, och Safiren.

Konsekvenserna om man väntar med underhållsåtgärder kan bli att i stället för underhåll kommer större investeringsinsatser att krävas.

Kostnaderna för skadegörelse inom AO verksamhetslokaler har stigit från 510 tkr 2010 till 707 tkr.

## Finansiering

Riksbanken har under året förändrat reporäntan från 1,25 % till att i slutet av året vara på 1,75 %. Den finansiella oron och de låga räntenivåerna på längre löptider har gjort att bolaget förlängt räntebindningstiden på skuldportföljen från 3,28 år till 4,95 år vid årets utgång.

Bolagets skuldportfölj hanteras i enlighet med de riktlinjer som är fastställda i finanspolicyn. En tillfällig avvikelse från policyn beslutades av bolagets styrelse. Avvikelsen innebär att för 2011/2012 kan en kreditgivare antas på hela skuldportföljen. 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 330 000 tkr (180 000 tkr) bestående av 13 avtal (8) där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om -23 556 tkr (-1 365 tkr).

Den totala låneskulden har under året amorterats med 19 966 tkr (19 889 tkr).

Totalt uppgår låneskulden till 968 648 tkr (918 214 tkr). Av den totala låneskulden



avser 413 062 tkr (431 457 tkr) reverslån hos Katrineholms kommun. Nyupplåning har skett om 70 Mkr

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 230 460 tkr (230 780 tkr) motsvarande 1 948 kr/m<sup>2</sup> (1 954 kr/m<sup>2</sup>). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 4,75 år (4,07 år).

Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 3,24 % (3,42 %).

#### Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 738 188 tkr (687 434 tkr) motsvarande 3 385 kr m<sup>2</sup> (3 163 kr/m<sup>2</sup>). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 5,09 år (2,76 år). Belåningsgraden uppgick till 97,9 % (88,1 %).

Räntebidragen uppgick under året till 15 tkr (208 tkr). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 3,65 % (3,46 %).

### **Investeringar**

Under året har 64 889 tkr (66 068 tkr) investerats i fastigheter, varav 6 789 tkr (34 942 tkr) avser AO verksamhetslokaler. Vidare har 1 023 tkr (1 273 tkr) investerats i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.

#### Affärsområde bostäder

##### *Färdigställda investeringar:*

##### Kv. Kärnan.

Kvarteret har genomgått en omfattande renovering om totalt 95 lägenheter. I området har fyra nya hissar installerats. Sex lägenheter har anpassats till gruppbostad. Stora energibesparande åtgärder såsom ny fasad med tilläggsisolering och nya fönster har genomförts i projektet. Ny tvättstuga på gården samt cykel och miljörum har tillskapats. Vidare har stambyte med standardhöjande åtgärder i kök och badrum genomförts.

##### Kv. Kontoristen

I byggnaden om totalt 23 lägenheter har stambyte med standardhöjande åtgärder i badrum genomförts. Vidare har omfärgning och tilläggsisolering av fasad, fönsterbyten och balkongrenovering samt byte av takpannor skett.

#### Affärsområde verksamhetslokaler

##### *Pågående investeringar:*

##### Lövåsens sjukhem.

KFAB har på uppdrag av Katrineholms kommun påbörjat om- och tillbyggnad av Lövåsens sjukhem. Byggnationen sker i 2 etapper. Etapp 1 som omfattar 46 lägenheter, varav 16 är nyproduktion, och gemensamma utrymmen färdigställs i juni 2012. Etapp 2 som omfattar 44 lägenheter och gemensamma utrymmen färdigställs i augusti 2013.

Ombyggnation av ventilation på Södra skolan pågår.

Anpassningen av Katrineholms Tekniska College lokaler på Duveholmsgymnasiet pågår.

*Färdigställda investeringar:*

På uppdrag av Katrineholms kommun har följande investeringar färdigställts:

Nya brandlarm har installerats vid Järvenhallen, Sandbäcksskolan, Skogsborgsskolan, Lindengymnasiet, Julita skola, och Björkvik skola.

För att möta arbetsmiljökraven har hissar kompletterats med dubbla dörrar i följande byggnader: Safiren, Nävertorp: Ången och Rönneberga, Nämndhuset, SKF-Huset, Almgården, Vallgården.

### **Avskrivningar**

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 45 360 tkr (43 139 tkr) varav 44 473 tkr (42 376 tkr) på byggnader. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,1 % av anskaffningsvärdena

### **Avsättningar**

Bolagets pensionsskuld har reglerats till en försäkringslösning hos KPA, vilken skall täcka de framtida pensionsutbetalningarna. KFAB har löst all förmånsbestämd pension. Den premiebestämda pensionen, vilken baseras på föregående års löner betalas årsvis.

### **Taxeringsvärden**

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 595 307 tkr (591 593 tkr) varav mark 132 485 tkr (131 634). 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 1 990 tkr (972 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 72 762 tkr (70 771 tkr). Soliditeten minskar och uppgår nu till 6,2 % (6,4 %).

## 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 2 766 tkr (2 866 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr)

## Översikt resultat och ställning

Moderbolaget	2011	2010	2009	2008
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	271 110	256 672	253 059	245 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 990	972	1 226	1 179
Balansomslutning, tkr	1 171 089	1 112 467	1 043 720	1 090 754
Balanslikviditet (OT/KS) %	17	21	12	23
Soliditet (EK/TK) %	6,2	6,4	6,7	6,3
Antal förvaltade lägenheter	2 024	2 024	2 024	2 015
Varav servicelägenheter, st		306	306	306
Area bostäder	120 575	120 122	120 122	119 707
Area lokaler	215 786	215 347	215 347	215 347
Hyresbortfall (inkl rabatter) tkr	-4 495	-6 229	-6 956	-6 008
Hyresbortfall/förvaltat yta/kvm, bostäder	23	34	42	36

## Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Bostäder	Verksamhets- lokaler	Moderbolaget
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Hyresintäkter	101 275	163 773	265 048
Övriga intäkter	4 586	1 476	6 062
<b>Nettoomsättning</b>	<b>105 861</b>	<b>165 249</b>	<b>271 110</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-19 151	-22 128	-41 279
Driftkostnader	-65 137	-84 793	-149 930
Fastighetsskatt	-2 146	-666	-2 812
Av- och nedskrivningar	-11 952	-32 521	-44 473
<b>Summa Fastighetskostnader</b>	<b>-98 386</b>	<b>-140 108</b>	<b>-238 494</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7 475</b>	<b>25 141</b>	<b>32 616</b>
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-2	-78	-80
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	1 377	976	2 353
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 850</b>	<b>26 039</b>	<b>34 889</b>
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	221	1 995	2 216
Räntebidrag	2	13	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 734	-27 397	-35 131
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-7 511</b>	<b>-25 389</b>	<b>-32 900</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 340</b>	<b>650</b>	<b>1 990</b>
Skatt på årets resultat	0	0	0
<b>Resultat</b>	<b>1 340</b>	<b>650</b>	<b>1 990</b>

## RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>					
Hysesintäkter	1	313 512	294 079	265 048	251 401
Övriga intäkter	2	7 337	7 125	6 062	5 271
<b>Nettoomsättning</b>		<b>320 849</b>	<b>301 204</b>	<b>271 110</b>	<b>256 672</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	3	-53 481	-38 386	-41 279	-32 510
Driftkostnader	4,11	-173 486	-183 294	-149 930	-150 743
Fastighetsskatt	5	-3 817	-3 805	-2 812	-2 868
Av- och nedskrivningar	6	-53 914	-51 149	-44 473	-42 407
<b>Summa Fastighetskostnader</b>		<b>-284 697</b>	<b>-276 634</b>	<b>-238 494</b>	<b>-228 528</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>36 152</b>	<b>24 569</b>	<b>32 616</b>	<b>28 144</b>
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-83	-809	-80	-573
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	2 353	7 410	2 353	1 244
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 422</b>	<b>31 170</b>	<b>34 889</b>	<b>28 815</b>
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 332	417	2 216	392
Räntebidrag		15	245	15	245
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-37 983	-30 719	-35 131	-28 480
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-35 636</b>	<b>-30 057</b>	<b>-32 900</b>	<b>-27 843</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 786</b>	<b>1 113</b>	<b>1 990</b>	<b>972</b>
Bokslutsdispositioner		173	173	0	0
<b>Resultat efter bokslutsdispositioner</b>		<b>2 959</b>	<b>1 286</b>	<b>1 990</b>	<b>972</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		<b>-295</b>	<b>-228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>2 664</b>	<b>1 058</b>	<b>1 990</b>	<b>972</b>

## BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader, mark och markanläggningar	12	1 182 800	1 168 976	1 051 089	1 030 673
Maskiner och inventarier	13	2 644	2 426	2 359	2 352
Pågående ny- och ombyggnader	14	96 364	53 422	94 236	53 179
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 281 807</b>	<b>1 224 824</b>	<b>1 147 685</b>	<b>1 086 204</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier i dotterbolag	21	0	0	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	863	812	863	812
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>903</b>	<b>852</b>	<b>5 903</b>	<b>5 852</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 282 710</b>	<b>1 225 676</b>	<b>1 153 587</b>	<b>1 092 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager</b>					
Oljelager		568	1 625	540	1 607
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hysesfordringar		72	274	72	203
Kundfordringar		5 083	12 272	2 408	10 926
Fordringar hos kommun & koncern		802	1 918	811	1 279
Övriga fordringar	17	12 222	5 831	10 080	3 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 865	2 801	2 768	1 942
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 044</b>	<b>23 096</b>	<b>16 139</b>	<b>18 091</b>
Kassa och bank	19	7 908	1 245	822	713
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 541</b>	<b>25 966</b>	<b>17 501</b>	<b>20 411</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 312 229</b>	<b>1 251 642</b>	<b>1 171 089</b>	<b>1 112 467</b>

## BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
<b>Eget kapital</b>					
<b>Bundet eget kapital</b>	20				
Aktiekapital (400 000 st)		40 000	40 000	40 000	40 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		18 780	18 953	15 330	15 330
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 780</b>	<b>58 953</b>	<b>55 330</b>	<b>55 330</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		42 502	41 444	15 441	14 469
Årets resultat		2 665	1 058	1 990	972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>45 168</b>	<b>42 502</b>	<b>17 431</b>	<b>15 441</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 949</b>	<b>101 455</b>	<b>72 762</b>	<b>70 771</b>
<b>Avsättningar</b>	22				
Avsättning för pensioner		0	7 569	0	7 569
Avsättning för latent skatt		2 833	3 035	0	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 833</b>	<b>10 604</b>	<b>0</b>	<b>7 569</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Checkräkningskredit		45 916	40 045	45 916	39 123
Skulder till kreditinstitut m.fl.	23	1 032 104	983 315	947 634	898 600
Övriga långfristiga skulder		5 328	6 216	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 083 348</b>	<b>1 029 576</b>	<b>993 550</b>	<b>937 723</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		21 308	19 908	21 014	19 614
Leverantörsskulder		67 718	54 175	59 415	45 883
Skuld till kommun & koncern		4 356	14 717	3 415	14 669
Övriga kortfristiga skulder	24	5 016	3 081	1 892	1 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	23 704	18 126	19 047	14 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>122 101</b>	<b>110 007</b>	<b>104 778</b>	<b>96 404</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 312 229</b>	<b>1 251 642</b>	<b>1 171 089</b>	<b>1 112 467</b>
VÄRDERINGSPRINCIPER	26				
POSTER INOM LINJEN					
<b>Ställda säkerheter</b>	27	<b>9 060</b>	<b>9 060</b>	<b>9 060</b>	<b>9 060</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	28	<b>338</b>	<b>331</b>	<b>312</b>	<b>306</b>

## KASSAFLÖDESANALYS 2011 (tkr)

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Indirekt metod				
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	2 786	1 113	1 990	972
Avskrivningar som belastar resultatet	55 003	51 898	45 485	43 122
Reavinst som belastat resultatet	0	-378	0	-378
Övriga poster som ej ingår i resultatet	-8 172	933	-7667	1 196
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>49 172</b>	<b>53 566</b>	<b>39 808</b>	<b>44 912</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning (-) minskning (+) av förråd	1 057	-1 588	1 067	-1 587
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	2 255	-10 635	1 952	-8 583
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	11 892	18 972	8 374	18 546
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>64 823</b>	<b>60 315</b>	<b>51 201</b>	<b>52 288</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>				
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-2 275		-2 275	
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-1 310	-1 273	-1 023	-1 273
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-65 454	-78 469	-62 614	-65 817
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	0	936	0	936
Förändring pågående arbeten	-42 942	-34 596	-41 057	-34 361
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>111 981</b>	<b>113 402</b>	<b>-106 969</b>	<b>100 515</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Inbetalningar av nyupptagna lån	70 000	60 000	70 000	60 000
Utbetalningar för amortering av långfristiga skulder mm	-16 179	-11 432	-14 123	-12 062
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>53 821</b>	<b>48 568</b>	<b>55 877</b>	<b>47 938</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 663</b>	<b>-4 519</b>	<b>109</b>	<b>711</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 245</b>	<b>5 764</b>	<b>713</b>	<b>2</b>
<b>Summa likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 908</b>	<b>1 245</b>	<b>822</b>	<b>713</b>



## NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
<b>NOT 1 HYRESINTÄKTER</b>				
Bostäder	109 865	106 348	109 248	105 755
Lokaler	205 656	191 319	157 639	149 226
Garage och parkeringsplatser	2 662	2 798	2 655	2 648
	<b>318 183</b>	<b>300 465</b>	<b>269 543</b>	<b>257 629</b>
<b>Hyresbortfall</b>				
Rabatter	-481	-269	-423	-214
Outhyrda lägenheter	-2 849	-3 963	-2 744	-3 874
Outhyrda lokaler	-810	-1 586	-795	-1 572
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-533	-569	-533	-568
	<b>-4 672</b>	<b>-6 386</b>	<b>-4 495</b>	<b>-6 228</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>313 512</b>	<b>294 079</b>	<b>265 048</b>	<b>251 401</b>
<b>NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER</b>				
Ersättningar från hyresgäster	596	358	571	545
Elavgifter hushållsström	13	3	0	3
Ersättning för juridiska åtgärder	39	1 329	39	1 250
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	6 690	5 436	5 452	3 473
<b>Summa övriga intäkter</b>	<b>7 338</b>	<b>7 125</b>	<b>6 062</b>	<b>5 271</b>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>320 849</b>	<b>301 204</b>	<b>271 110</b>	<b>256 672</b>
<b>NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>				
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	52 113	37 133	39 911	31 257
Underhållsrabatt för bostäder	678	763	678	763
Tillval	689	490	689	490
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>53 480</b>	<b>38 386</b>	<b>41 278</b>	<b>32 510</b>



## NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

### NOT 4 DRIFTSKOSTNADER

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
<b>Uppvärmning</b>				
Kostnader för uppvärmning	38 431	43 849	31 823	36 611
<b>Fastighetsskötsel och reparationer</b>				
Lönekostnader	10 369	9 568	9 974	9 055
Övriga personalkostnader	399	397	393	387
Reparationskostnader	14 200	15 921	10 507	12 811
Vatten och brandskadekostnader	7 309	9 527	7 031	2 039
Övriga skötselkostnader	22 922	23 965	20 366	19 237
Yttre skötselkostnader	9 458	11 118	8 765	10 370
Uttagsskatt	788	679	788	679
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	381	250	354	250
	<b>65 826</b>	<b>71 425</b>	<b>58 178</b>	<b>54 828</b>
<b>Förbrukning</b>				
Vatten	10 737	10 174	9 712	9 144
El, fastigheter	24 483	25 202	19 836	20 952
El, hushåll	353	340	353	340
Renhållning	4 518	4 060	4 377	3 946
	<b>40 091</b>	<b>39 776</b>	<b>34 278</b>	<b>34 382</b>
<b>Riskkostnader</b>				
Försäkringspremier	2 887	2 743	2 307	2 253
Avskrivna fordringar	817	1 268	751	751
Avgifter för juridiska åtgärder	312	158	311	157
	<b>4 016</b>	<b>4 169</b>	<b>3 369</b>	<b>3 161</b>
<b>Administration</b>				
Lönekostnader	16 321	15 149	14 848	14 119
Övriga personalkostnader	740	739	729	721
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	665	618	453	369
Revisionskostnad	587	403	436	259
Marknadsföring	1 352	1 430	974	917
Konsultkostnader	915	775	575	584
Leasing kontorsmaskiner	81	67	58	49
Övriga kostnader	5 020	5 935	4 905	5 818
Avgår aktiverade kostnader	-2 244	-2 552	-2 244	-2 552
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	708	547	658	513
	<b>24 231</b>	<b>23 111</b>	<b>21 392</b>	<b>20 797</b>
<b>Hyresgästernas medel</b>				
Fritidsverksamhet	435	547	435	547
Förhandlingsersättning	230	192	230	192
Boinflytande	225	225	225	225
	<b>890</b>	<b>964</b>	<b>890</b>	<b>964</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>173 486</b>	<b>183 294</b>	<b>149 930</b>	<b>150 743</b>

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

### NOT 5 FASTIGHETSSKATT

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Fastighetsskatt	3 817	3 804	2 811	2 867

### NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Byggnader	27 869	27 568	23 877	23 575
Standardförbättringar	25 655	22 938	20 206	18 189
UER-investeringar	390	643	390	643
	<b>53 914</b>	<b>51 149</b>	<b>44 473</b>	<b>42 407</b>

### NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	2	17	2	17
Kostnader av engångskaraktär	81	792	78	556
	<b>83</b>	<b>809</b>	<b>80</b>	<b>573</b>

### NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättningar	0	6 166	0	0
Ersättning för sociala merkostnader	474	700	474	700
Vinst vid försäljning av fastigheter	64	396	64	396
Återvunna avskrivna fordringar	211	148	211	148
Diverse engångsintäkter	1 604	0	1 604	0
	<b>2 353</b>	<b>7 410</b>	<b>2 353</b>	<b>1 244</b>

### NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH

Räntor på likvida medel	425	224	321	201
Räntor på kundfordringar	224	193	213	191
Övriga intäkter	1 682	0	1 682	0
	<b>2 332</b>	<b>417</b>	<b>2 216</b>	<b>392</b>

### NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH

Ränta fastighetslån	37 952	30 695	35 023	28 472
Övriga kostnader	131	24	108	8
	<b>37 983</b>	<b>30 719</b>	<b>35 131</b>	<b>28 480</b>

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

### NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2011	2010
Löner och andra ersättningar	16 187	15 596
Sociala kostnader	9 278	7 911
(varav pensionskostnad)	(4 322)	(2 918)
<b>Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda</b>		
Styrelse och VD	1 371	1 090
Pensionskostnad, VD	657	477
Övriga anställda	14 816	14 506
<b>Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor</b>		
Styrelsen	11	11
Varav män	73 %	73 %
VD och ledningsgrupp	5	5
Varav män	100 %	100 %
Övriga anställda	48	45
Varav män	73 %	73 %
<b>Sjukfrånvaro</b>		
Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:		
Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)	2,8	4,1
Långtidsfrånvaro (60- dagar)	4,8	1,0
<b>Totalt</b>	<b>7,6</b>	<b>5,1</b>
<b>Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått</b>		
För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	348	195
För fristående rådgivning	82	64
För lekmannarevisorer	6	8
	<b>436</b>	<b>267</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

<b>NOT 12 BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>Koncernen 2011</b>	<b>Koncernen 2010</b>	<b>Moderbolaget 2011 Bostäder</b>	<b>Moderbolaget 2010 Bostäder</b>	<b>Moderbolaget 2011 Verksamhets- lokaler</b>	<b>Moderbolaget 2010 Verksamhets- lokaler</b>
<b>BYGGNADER</b>						
<b>Ing ackumulerade anskaffningsvärden</b>						
Byggnader ursprungliga	1 020 812	1 004 427	262 969	260 411	651 420	637 592
Standardförbättringar	565 009	504 738	147 329	120 034	289 893	269 568
UER-investeringar	34 032	34 032	33 882	33 882	150	150
<b>Nyanskaffningar under året</b>						
Byggnader ursprungliga	1 412	16 702	98	2 558	1 274	14 144
Standardförbättringar	63 677	60 745	55 362	27 295	5 515	20 798
<b>Försäljning/rivning under året</b>						
Byggnader ursprungliga	0	-316	0	0	0	-316
Standardförbättringar	0	-473	0	0	0	-473
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>1 684 943</b>	<b>1 619 855</b>	<b>499 641</b>	<b>444 180</b>	<b>948 252</b>	<b>941 463</b>
<b>Ing ackumulerade avskrivningar</b>						
Byggnader ursprungliga	-332 390	-302 240	-107 527	-102 368	-176 787	-158 569
Standardförbättringar	-161 461	-141 736	-52 105	-46 838	-47 030	-34 359
UER-investeringar	-33 123	-32 479	-32 973	-32 329	-150	-150
<b>Årets avskrivningar</b>						
Byggnader ursprungliga	-27 869	-27 535	-5 238	-5 159	-18 640	-18 384
Standardförbättringar	-25 438	-22 755	-6 289	-5 267	-13 881	-12 919
UER-investeringar	-390	-644	-390	-644	0	0
<b>Försäljning/rivning under året</b>						
Byggnader ursprungliga	0	166	0	0	0	166
Standardförbättringar	0	248	0	0	0	248
<b>Utgående ack avskr. enligt plan</b>	<b>-580 672</b>	<b>-526 975</b>	<b>-204 522</b>	<b>-192 605</b>	<b>-256 488</b>	<b>-223 967</b>
<b>Ingående ack nedskrivningar</b>	<b>-39 275</b>	<b>-39 275</b>	<b>-31 555</b>	<b>-31 555</b>	<b>-3 720</b>	<b>-3 720</b>
Årets nedskrivning	0	0	0	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-39 275</b>	<b>-39 275</b>	<b>-31 555</b>	<b>-31 555</b>	<b>-3 720</b>	<b>-3 720</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>1 064 995</b>	<b>1 053 604</b>	<b>263 563</b>	<b>220 019</b>	<b>688 044</b>	<b>713 776</b>
<b>MARK, Ingående värde</b>	<b>112 602</b>	<b>112 742</b>	<b>29 562</b>	<b>29 603</b>	<b>66 396</b>	<b>66 396</b>
Nyanskaffningar under året	2 283	0	2 275	0	0	0
Försäljningar under året	0	-140	0	-41	0	-99
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>114 885</b>	<b>112 602</b>	<b>31 837</b>	<b>29 562</b>	<b>66 297</b>	<b>66 297</b>
<b>MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde</b>	<b>4 858</b>	<b>3 836</b>	<b>1 022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nyanskaffningar/investeringar	365	1 022	365	1 022	0	0
Försäljningar under året	0	0	0	0	0	0
Ing ackumulerade avskrivningar	-2 088	-1 904	-4	0	0	0
Årets avskrivningar	-215	-184	-34	-4	0	0
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>2 920</b>	<b>2 770</b>	<b>1 349</b>	<b>1 018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar</b>	<b>1 182 800</b>	<b>1 168 976</b>	<b>296 749</b>	<b>250 600</b>	<b>754 341</b>	<b>780 073</b>

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 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
<b>Taxeringsvärde</b>				
Byggnader	592 669	590 234	462 822	459 959
Mark	162 736	160 651	132 485	131 634
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>755 405</b>	<b>750 885</b>	<b>595 307</b>	<b>591 593</b>

### NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

<b>Ing ack. anskaffningsvärden</b>				
ADB-utrustning inkl program	3 104	2 872	3 007	2 775
Kontorsinventarier inkl konst	658	776	623	608
Bilar och transportmedel	5 840	5 033	5 560	4 886
Maskiner och fastighetsinv.	383	392	383	392
<b>Nyanskaffningar under året</b>				
ADB-utrustning inkl program	115	583	115	583
Kontorsinventarier	12	16	0	16
Bilar och transportmedel	908	674	908	674
Maskiner och fastighetsinv.	275	0	0	0
<b>Sålda/utrangerade</b>				
ADB-utrustning inkl program	-114	-351	-114	-351
Kontorsinventarier	-14	-1	-14	-1
Bilar och transportmedel	-498	0	-498	-0
Maskiner och fastighetsinv.	0	-9	0	-9
<b>Utg. ack. Anskaffningsvärden</b>	<b>10 669</b>	<b>9 985</b>	<b>9 970</b>	<b>9 573</b>
<b>Ingående ack. avskrivningar:</b>				
ADB-utrustning inkl program	-2 305	-2 479	-2 208	-2 381
Kontorsinventarier	-467	-515	-447	-362
Bilar och transportmedel	-4 475	-3 831	-4 254	-3 778
Maskiner och fastighetsinv.	-313	-282	-313	-282
<b>Årets avskrivningar</b>				
ADB-utrustning inkl program	-249	-161	-249	-161
Kontorsinventarier	-90	-91	-84	-86
Bilar och transportmedel	-671	-505	-642	-476
Maskiner och fastighetsinv.	-80	-40	-38	-40
<b>Ack. Avskr, sålda/utrang.</b>				
ADB-utrustning inkl program	112	334	112	334
Kontorsinventarier	14	1	14	1
Bilar och transportmedel	498	0	498	0
Maskiner och fastighetsinv.	0	9	0	9
<b>Utg. ack. avskr. enl plan</b>	<b>-8 026</b>	<b>-7 560</b>	<b>-7 611</b>	<b>-7 222</b>
<b>Utgående bokfört värde Mol</b>	<b>2 644</b>	<b>2 425</b>	<b>2 359</b>	<b>2 351</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

### NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER

Pågående standardförbättringar/ ombyggnationer

Koncernen  
2011

Koncernen  
2010

Moderbolaget  
2011

Moderbolaget  
2010

96 364

53 422

94 236

53 179

### NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Andelar i HBV

40

40

40

40

### NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Tillgodohavanden i HBV

863

812

863

812

### NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran

3 302

2 445

1 160

437

Mervärdesskattefordran

8 509

2 689

8 509

2 689

Överskottsfond, KPA

0

83

0

0

Övriga kortfristiga fordringar

411

615

411

615

**Summa**

**12 222**

**5 832**

**10 080**

**3 741**

### NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna intäktsräntor

946

5

942

1

Fakturor bokförda 2008/2007

1 919

2 796

1 826

1 941

**Summa**

**2 865**

**2 801**

**2 768**

**1 942**

## NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

### NOT 19 KASSA OCH BANK

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Kassa	5	4	4	3
Banktillgodohavanden	7 903	1 241	818	710
<b>Summa</b>	<b>7 908</b>	<b>1 245</b>	<b>822</b>	<b>713</b>
<b>Checkräkningskredit</b>				
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
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

#### Bundet eget kapital

Bundna fonder	18 780	18 953	15 330	15 330
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 780</b>	<b>18 953</b>	<b>15 330</b>	<b>15 330</b>

#### Fritt eget kapital

Ingående balans	41 445	39 796	14 470	13 243
Utdelning enligt stämmobeslut	0	0	0	0
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman	1 058	1 648	972	1 226
Årets resultat	2 664	1 058	1 990	972
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 167</b>	<b>42 502</b>	<b>17 432</b>	<b>15 441</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>103 949</b>	<b>101 455</b>	<b>72 762</b>	<b>70 771</b>

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

### NOT 21 AKTIER I DOTTERBOLAG

	Ingående bokfört värde 2011	Förvärv 2011	Utgående bokfört värde 2011
Aktier i dotterbolag	5 000	0	5 000
	<b>Antal aktier</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Katrineholms Industrihus AB, org. nr. 556069-1510 med säte i Katrineholms kommun	50 000 st	100 %	5 000 tkr

### NOT 22 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Pensionsskuld	0	7 569	0	7 569
Avs. uppskjuten skatt	2 833	3 035	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 833</b>	<b>10 604</b>	<b>0</b>	<b>7 569</b>



## NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

### NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	470 804	218 407	424 585	193 037
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	60 000	304 720	60 000	259 720
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	107 000	46 000	71 000	34 000
<b>Summa lån kreditinstitut</b>	<b>637 804</b>	<b>569 127</b>	<b>555 585</b>	<b>486 757</b>
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	323 548	342 036	321 473	339 867
<b>Summa lån Katrineholms kommun</b>	<b>415 608</b>	<b>434 096</b>	<b>413 063</b>	<b>431 457</b>
<b>Summa lån</b>	<b>1 053 412</b>	<b>1 003 223</b>	<b>968 648</b>	<b>918 214</b>
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-21 308	-19 908	-21 014	-19 614
<b>Skulder till kreditinstitut m fl.</b>	<b>1 032 104</b>	<b>983 315</b>	<b>947 634</b>	<b>898 600</b>

### NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Personalens källskatter & soc avg.	827	998	757	912
Pensionsskuld individ. Del	1 373	381	0	0
Mervärdskatteskuld	2 815	1 316	1 135	0
Övr. kortfristiga skulder	0	386	0	386
<b>Summa</b>	<b>5 015</b>	<b>3 081</b>	<b>1 892</b>	<b>1 298</b>

### NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	1 090	919	1 047	899
Semesterlöneskuld	1 062	1 378	1 009	1 320
Upplupna kostnadsräntor	5 164	2 707	4 657	2 414
Förskottsbetalda hyror	13 036	11 169	9 207	8 781
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 351	1 953	3 127	1 526
<b>Summa</b>	<b>23 703</b>	<b>18 126</b>	<b>19 047</b>	<b>14 940</b>

### 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 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Fastighetsinteckningar				
Pantsatta	9 060	9 060	9 060	9 060
Eget förvar	169 658	169 658	169 658	169 658
<b>Summa</b>	<b>178 718</b>	<b>178 718</b>	<b>178 718</b>	<b>178 718</b>

### NOT 28 ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Garantiförbindelser: Fastigo	338	331	312	306

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	15 441 514,12 kr
Årets resultat	1 989 936,15 kr
<b>Summa</b>	<b>17 431 450,27 kr</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	17 431 450,27 kr
----------------------------	------------------

Katrineholm den 16 mars 2012

	Björn Lindeberg Ordförande	Fredrik Olovsson Vice ordförande
Jessica Ljunggren	Claes Holm	Cecilia Björk
Abdullahi Hassan	Lars-Eric Peterson	Stig Karlsson
Ingemar Björklund	Gudrun Lindvall	Bengt Hult
	Ingemar Eriksson Verkställande direktör	

Min revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2012

Owe Svedberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsstämman i Katrineholms Fastighets AB

Org. Nr 556011-0917

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Katrineholms Industrihus AB för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Katrineholms Industrihus Aktiebolag finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Katrineholms Fastighets Aktiebolag för 2011-01-01—2011-12-31.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Uttalanden

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

Katrineholm 2012-03-23

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

## Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

Jag har granskat Katrineholms Fastighets Aktiebolags verksamhet för år 2011. Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, eventuella ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamheten och kontrollera och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

Jag har tidigare år påtalat de framtida riskerna och konsekvenserna med att inte göra nödvändigt underhåll på de kommunala verksamhetslokalerna. Under 2011 har underhållsnivån ökat jämfört med 2010. Det är av vikt att bolagets underhållsnivå fortsätter att öka och att bolagets styrelse återigen kommunicerar behovet av resurser för nödvändigt underhåll och eventuella framtida konsekvenser av att ha för låga underhållsnivåer med ägaren, kommen, och tillika hyresgäst avseende dessa fastigheter. En hyresnivå bör sättas så att bolaget klarar av nödvändigt underhåll avseende dessa fastigheter.

Jag har noterat att en extra bolagsstämma i Katrineholms Fastighets AB, 2012-01-30, beslutat att ålägga koncernen att vid köp av tjänster använda sig av ägaren Katrineholms kommuns inrättade s.k. Shared Business Services enligt beslut i Kommunfullmäktige 2011-06-20, § 222. Vi vill fästa uppmärksamhet på att detta beslut om att bolaget skall köpa tjänster av kommunen eventuellt strider mot Lagen om offentlig upphandling.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Katrineholm 2012-04-12

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	40	1 130	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	13
Pressjärnet 2,3	117	6 585	56	5 356 080	4	98	0	80
Hackan 6,7,8	130	8 775	68	7 298 352	8	1 436	40	148
Käman 11,12,13	109	8 417	77	6 777 809	17	1 137	30	103
Tråget7/Motorn1/Ratten	122	7 643	63	6 117 820	7	897	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	11	797	17	63
Kastanjen 2	38	2 215	58	1 794 120	3	223	8	0
Videt1/Enen2/Sälgen1	40	1 884	47	1 228 824	3	150	0	0
Tallen1	87	6 186	71	5 174 070	35	751	22	51
Björken 2	13	896	69	642 264	1	75	0	8
Rosenbusken 12	82	5 785	71	5 713 992	6	420	0	89
Rosenbusken 11	32	2 100	66	1 390 356	23	2 289	65	0
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 795	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	303	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 <sup>1</sup>	6	415	69	296 856	0	0	0	0
Hinnäs 2:23 <sup>1</sup>	8	564	71	402 768	0	0	0	8
Lidabacke1:23 <sup>1</sup>	8	564	71	404 628	0	0	8	0
Hillersta 1:99 <sup>1</sup>	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	2	65	0	7
Klubbetorp.5:1 <sup>2</sup>	16	988	62	757 284	1	27	0	0
Klubbetorp 5:23	12	545	45	427 920	1	86	0	0
Klubbetorp (nya) <sup>1</sup>	6	565	94	301 392	0	0	0	0
Klubbetorp (nya) <sup>1</sup>	9	415	46	301 260	0	0	0	0
<b>SUMMA</b>	<b>1607</b>	<b>102 058</b>	<b>63,51</b>	<b>83 194 041</b>	<b>200</b>	<b>16 219</b>	<b>358</b>	<b>962</b>

<sup>2</sup> kallhyra

<sup>3</sup> varm/kallhyra

Cykelförråd ingår bland lokaler i kv Sågen

**AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER**  
**BOKFÖRDA VÄRDEN 2011-12-31 - SAMMANSTÄLLNING**

Fastighet	Ursprungligt anskaffningsvärde						Tax.
	Färdig ställ år	Mark	Byggnad	Standard förbättr.	UER 20 år	Bokfört värde	Värde Tkr
Renen 7,8,0	1963-65	998 700	5 401 430	4 282 247	5 553 253	4 341 682	39 076
Sågen 1,2	1968-69	1 182 700	7 265 525	7 214 595	3 238 592	6 163 701	35 936
Vinkelhaken 3	1974	147 000	903 000	1 526 465	621 291	1 070 278	8 177
Pantern 2	1987	2 486 000	10 598 503	1 176 664	2 415 063	8 115 761	27 649
Gjutaren 1-4	1987	158 100	720 477	9 352 270	50 000	7 494 101	4 416
Kontoristen 11	1962	166 000	755 796	7 182 474	268091	7 351 489	6 004
Pressjärnet 2,3	1961	767 400	4 029 169	7 557 719	1365271	5 578 412	27 951
Hackan 6-8	70-	1577 100	15 961 121	9 520 915	3236635	8 484 922	44 427
Kärnan 11-13	1966-67	1 718 600	12 395 503	82 964 779	4762362	82 331 297	37 803
Tråget/Motorn	1968-69	1 310 600	8 051 110	6 845 665	4169669	4 585 399	35 939
Flugsvampen 12	1960	127 700	623 471	4 145 222	486929	2 772 057	5 083
Björktickan 4	1995	381 437	2 927 870	102 775		2 497 754	1 976
Grenen	1963	784 900	4 120 589	2 910 903	1166422	2 616 479	33 453
Kastanjen 2	1956	206 800	1 171 621	6 046 729	157824	4 976 946	11 127
Videt1/Enen2/Sälgen1	1987	320 500	1 727 908	623 787	325735	1 211 481	8 245
Tallen 1	1965	920 000	4 829 695	15 695 415	2069703	12 302 318	32 621
Björken 2	1987	256 000	692 268	694 745	78295	565 660	4 114
Rosenbusken 12	1988	3 030 000	51 046 809	5 156 924		34 953 183	36 427
Rosenbusken 11	1960,88	2 921 000	39 998 004	18 957 003	402489	38 097 338	0
Kajan 1/Kondoren 1	1958-59	543 400	24 549 246	620 732	1040313	16 854 370	21 401
Humlen 13,14	1995-96	3 192 461	22 925 198	451 459		18 084 133	16 138
Triangeln 5	1961	71 300	437 925	1 996 124	309798	1 115 002	1 843
Triangeln 12	1987	328 600	1 400 853	692 267	243993	651 878	1 346
Kvadraden 1	1969,79	419 600	3 776 238	1 407 155	231399	2 875 101	5 466
Triangeln 9,10	1989	543 100	4 394 622	238 321		1 662 521	2 696
Häringe 1:17	1987	25 900	0			25 900	154
Valmannen 4	1962	118 900	674 030	365 789	835000	533 848	2 963
Vallgården 3	1991	150 500	2 858 500	233 845		1 780 799	1 419
Ramsta 1:118	1987	252 100	0	0		252 100	0
Granhammar 3:18	1987	285 900	6 860 954	947 534	175787	1 750 153	2 882
Forssjökvarn 1:37	1987	158 200	293 800	617 557	30000	763 344	1 460
Forssjökvarn 1:73	1987	536 900	1 610 555	15 449		1 472 915	2 662
Hinnäs 2:23	1981	552 600	2 355 799	36 426	144000	955 413	2 802
Lidabacke1:23	1980	417 800	1 571 906	7 000		800 496	2 844
Hillersta 1:79	1987	174 800	585 200	8 750	48011	416 467	2 166
Lida 8:2							
Lidabacke1:52	1987	469 400	1 571 416	280 028	112000	723 595	2 712
Lida 7:1	1987	75 700	185 477	397 540	39000	480 170	1 052
Nybble 3:1	1991	227 000	5 448 000	884 177		2 307 112	2 444
Bie 3:29	1987	156 200	1 406 033	513 047	67005	798 266	836
Bie 2:85-86	1987	88 600	464 900	72 914		363 903	1 694
<b>Klubbetorp 5:93</b>	1987	670 020	2 132 243	449 325	165112	2 067 344	5 024
<b>Klubbetorp 5:23</b>	1987	137 192	639 194	349 628	73000	688 130	2 791
Klubbetorp Nya	1989	505 300	3 705 369	3 854 357		1 540 438	3 006
Hästen 7	2011	2 275 000				2 275 000	
<b>SUMMA</b>		<b>31 837 010</b>	<b>263 067 327</b>	<b>202 691 351</b>	<b>33 882 042</b>	<b>296 748 658</b>	<b>488 225</b>

## 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
Plogan 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
<b>SUMMA</b>	<b>118</b>	<b>7 748</b>	<b>6 640 092</b>	<b>306</b>	<b>10 769</b>	<b>198 821</b>	<b>46</b>	<b>103</b>

**AFFÄRSOMRÅDE VERKSAMHETSLOKALER**  
**BOKFÖRDA VÄRDEN 2011-12-31 - SAMMANSTÄLLNING**

FASTIGHETER 556011-0917	Färdig- ställ år	Ursprungligt ansk värde			Bokfört värde Summa	Taxerings- värde Tkr
		Mark	Bygg	Standard- förbättr		
Abborren 6	2002	1 816 000	4 893 102	5 430 390	8 219 023	3 370
Backa 6:4	2002	212 000	1 497 875	881 424	1 771 604	0
Bie 3:2	2002	329 000	6 500 041	4 221 017	7 913 976	0
Bie 3:3	2002	120 000	6 619 623	1 091 391	6 245 441	0
Björken 2	2002	1 102 000	14 460 949	1 519 096	13 633 763	0
Djupet 3	2002	9 200 000	30 598 084	62 008 286	74 051 199	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	22 332 243	24 566 572	0
Forssjökvam 1:171	2002	324 000	7 150 750	3 650 581	8 858 876	0
Gersnäs 3:10	2002	630 000	3 370 000	3 781 374	6 153 752	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	1 080 361	3 201 931	2 541 790	0
Granhammar 3:19	2002	257 536	1 453 622	766 090	1 705 771	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	25 875 104	830 030	21 978 248	0
Hillersta 1:99	2002	489 000	12 094 008	7 417 148	15 132 235	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	6 644 003	3 920 837	8 422 853	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	71 074 275	24 044 561	62 599 231	47 496
Järven 3	2002	5 600 000	16 168 733	17 680 492	27 208 915	0
Klubbtorp 2:4,5:93	2002	386 000	9 244 895	3 265 269	9 783 548	7 343
Kvadraten 1	2002	337 000	7 275 325	3 913 608	8 314 640	0
Kärven 1	1975	44 000	1 255 867	2 122 406	1 475 430	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	39 799 838	6 861 188	38 812 395	0
Lida 8:2	2002	465 000	13 635 791	3 710 460	13 344 022	11 194
Liljan 3	2002	1 058 000	2 052 616	606 694	2 545 569	7 788
Linjalen 12	1971	75 500	876 878	1 991 061	2 001 395	0
Lästen 4	2002	3 781 000	39 885 868	14 218 918	46 891 938	1 220
Mjölhult 1:3	2002	456 000	11 759 722	9 665 788	15 976 161	0
Mården 1 & 5	2002	59 000	19 955 959	0	18 717 308	559
Måsen 1	2002	213 000	4 013 705	2 181 064	4 372 910	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 678 141	200 617	2 023 914	0
Nålen 6	2002	612 000	7 914 360	266 849	6 056 247	0
Mejseln 12	2009	985 000	15 399 270	0	15 916 592	3 214
Pantern	1992	3 035 900	47 604 857	394 681	33 282 021	20 592
Plogen 5	2002	1 450 000	35 191 629	137 829	24 859 569	0
Portsättaren 1	2002	40 000	310 596	14 700	270 532	0
Resedan 4	2002	5 543 000	48 772 174	4 473 179	44 875 038	2 377
Ringduvan 12	2002	1 936 000	8 006 464	7 139 598	13 462 625	0
Sjöholm 2:40	2002	430 000	2 432 479	1 994 979	3 828 220	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	5 900 318	12 231 331	14 245 073	0
Skogsbrynet 2	2002	2 614 000	27 397 451	4 868 870	27 035 655	0
Sköldinge-Ramsta 2:118	2002	312 000	10 615 414	1 159 740	9 494 390	0
Södesårlan 15	2004	374 400	1 524 660	1 685 176	3 015 174	0
Tegelbruket 5 och 6	2002	48 000	0	0	48 000	0
Tjädem 8	2002	227 000	47 105	1 064 275	1 069 082	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	9 217 015	28 596 850	32 482 349	0
Tängen 7	2002	378 000	4 513 714	482 600	3 835 471	0
Vallen 2	2002	831 000	27 381 993	3 578 479	25 701 958	393
Vallgården 3	2002	456 000	16 191 362	216 888	13 130 050	0
Vispen 26	2002	3 633 000	15 349 333	11 374 482	22 766 824	0
Vitsippan 12	2002	107 000	201 178	0	221 245	1 536
Örnen 3	1974	97 900	1 798 040	4 362 763	3 482 237	0
<b>SUMMA</b>		<b>66 296 936</b>	<b>652 693 997</b>	<b>295 557 233</b>	<b>754 340 831</b>	<b>107 082</b>





Katrineholms Fastighets AB  
Djulögatan 29 · Box 7 · 641 21 Katrineholm  
Telefon 0150-571 00 · Fax 0150-535 54  
[www.kfab.se](http://www.kfab.se)