

Årsredovisning 2013.



Innehåll.

Affärsidé och uppdrag	1	Noter till balansräkning	28
VD har ordet	2	Förslag till vinstdisposition	33
Visioner och mål	4	Revisionsberättelse	34
Trivsel	6	Perspektiv och mål	36
Tema frihet	8	Sammanställning affärsområde bostäder	38
Tema miljö	10	Sammanställning affärsområde verksamhetslokaler	40
Förvaltningsberättelse	12	Styrelse	42
Resultaträkning	19	Ledningsgrupp	44
Balansräkning	20		
Kassaflödesanalys	23		
Noter till resultaträkning	24		



Affärsidé och uppdrag.

KFAB:s affärsidé är att erbjuda attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm.

Katrineholms Fastighets AB, KFAB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Katrineholms kommun. KFAB är moderbolag till Katrineholms Industrihus AB (KIAB). I enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska KFAB bedriva verksamheten med hyresrättsfastigheter utifrån affärsmässiga principer. Bolaget skall erbjuda ett boende av god normal standard i Katrineholms kommun, vidare skall bolaget eftersträva ett boendalternativ för olika skeden i livet samt verka för att utveckla boendeflytandet över bostäder och boendemiljö. KFAB ska även ta ansvar för att bereda utsatta och svaga grupper bostäder.

I uppdraget ingår även att till lägsta möjliga totalkostnad tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet. Syftet med att tillhandahålla lokaler i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. Bolaget skall därför avväga om bolagets nyttoeffekter överstiger nackdelar för den kommunala organisationen i sin helhet. Kommunen och bolaget skall i samråd söka lösningar som tillgodoser både bolagets och kommunens intressen.

Vd har ordet.

När 2013 avlutats kan vi se tillbaka på ett år där mycket har hänt som påverkar KFAB. I november flyttade all personal till gemensamma lokaler i kvarteret Hästen vid Tegnergågen/Linnégågen/Eriksbergsgågen i centrala Katrineholm. Nu har vi verkligen skapat möjligheter för att arbeta tillsammans och mot gemensamma mål.

På taket till vårt nya kontor har vi installerat solceller för att till viss del producera vår egen energi. Katrineholms kommun har satt upp som mål att kommunens totala energiförbrukning ska sänkas med tjugo procent till 2020. KFAB arbetar aktivt för att nå målet. Vi deltar även i energijakten som SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, initierat. Energijakten är ett sätt att trigga allmännyttiga bostadsföretag att spara energi och även visa att samhällsansvar går att kombinera med affärsmässighet.

Ekonomi i Sverige och Europa har ännu inte återhämtat sig i den utsträckning som behövs för att efterfrågan på produkter och tjänster ska börja öka och nya jobb skapas.

Räntelåget i Europa har inte påverkat oss i någon större utsträckning. Vi har en hög räntebindningstid på vår skuldportfölj då prognoserna för ekonomin på längre sikt är stigande räntenivåer. Vi skulle kunna utnyttja den låga korta

räntan för de närmaste åren men på längre sikt finns risk att det skulle komma tillbaka som en obehaglig överraskning när räntorna stiger. Därför har vi valt en stabil, långsiktig räntenivå.

Vi har planerat nyproduktion av hyresrätter i centrala Katrineholm och står dessutom inför stora renoveringar av våra fastigheter från 1960- och 70-talet. För att delvis finansiera nyproduktion och renoveringar började vi med att lämna fem av våra fastigheter på landsbygden till försäljning. Resultatet blev över förväntan. Även försäljningen av flera fastigheter i Katrineholms tätort blev lyckad. Alla de nya ägarna har planer på att utveckla fastigheterna, något som kommer att gagna hyresgästerna.

En del av intäkterna från försäljningen kommer vi att använda till att renovera badrummen i vårt fastighetsbestånd. Vi inledde med en omfattande renovering av badrummen i kvarteret Hackan som beräknas vara klar till hösten 2014.

När det gäller nyförvärv och nyproduktion köpte KFAB i januari 2013 fastigheten Hästen 1 och i september Hästen 3 och äger nu hela kvarteret. Vi har lämnat in en detaljplan för de planerade nya byggnaderna till kommunen och väntar på att få detaljplanen fastställd. Under året har trafikmätningar genomförts för att undersöka vilka effekter den östra förbifarten har gett i området.

Vi har haft interna träffar i bolaget under hösten där vi sammanställt en kravspecifikation för de tilltänkta byggnaderna. Dessutom har vi haft flera träffar med SABO avseende deras upphandling av flerfamiljshus. I april 2014 kommer de upphandlade bolagen att få vår kravspecifikation och en prisförfrågan.

Under första halvåret 2014 kommer styrelsen att besluta om en eventuell byggstart i kvarteret Hästen.

En milstolpe i KFAB:s historia var invigningen av Lövåsgårdens sjukhem.

Ingmar Eriksson

Ingmar Eriksson, vd



Vi har totalrenoverat lokalerna från 1970-talet och skapat ett ljust, välkomnande och funktionellt sjukhem som ser till det friska. Genomtänkt i sin helhet och in i minsta detalj.

Trycket på kommunens förskoleavdelningar är fortfarande högt och under hösten har vi byggt tre nya avdelningar på Västangården. Vi planerar ytterligare två avdelningar 2014.

Under hösten fick alla medarbetare svara på en enkät om arbetsmiljö, arbetsledning, arbetskamrater och företagets information. Sammanställningen visar att ”betyget” var i övre delen av medel-intervallet. Eftersom enkätsvaren var väldigt spridda har vi arbetat fram tre olika målområden för varje avdelning på KFAB. Avdelningarna kommer att jobba vidare med målen under 2014.

Ledningsgruppen har under året arbetat en hel del med kvalitetsfrågor. Dessa frågor kommer att vara det gemensamma målet för bolaget om tydlig styrning och tydliga processer.

En av våra anställda medverkar vid SABO:s traineeprogram. Programmet syftar till att ge anställda som är nyutbildade en bra introduktion.

En ny kundenkät kommer att genomföras 2014 och då hoppas vi få svar på hur våra kunder uppfattar oss och vad de anser vi behöver utveckla.

Ekonomiskt gör KFAB ett mycket bra resultat 2013 vilket till största delen beror på realisationsvinster vid försäljningarna av fastigheterna. Totalt sålde vi fastigheter för över 70 mkr.

Ett stort tack till alla anställda för ett väl utfört arbete under 2013. Jag hoppas att vi tillsammans kan lyfta KFAB ytterligare så att vi står starka inför framtiden. Tack än en gång för ett intensivt och bra år.

Katrineholm, mars 2014

Stabil ekonomi.

Stark ekonomi och långsiktig planering skapar trygghet för både hyresgäster och medarbetare. Det ger också möjlighet att erbjuda nybyggda hyresrätter och på sikt även nya radhus.

Per-Åke Perman, ekonomiansvarig och Ingmar Eriksson, vd möts i ett samtal om visioner och mål, omfattande renoveringar och kreativa medarbetare, nya lägenheter och nöjda hyresgäster.

Per-Åke:

KFAB står inför några rejäla utmaningar framöver. Många av våra hyreslägenheter ingår i miljonprogrammet och är byggda under 1960- och 1970-talet. Byggnaderna är i stort behov av renovering. För att uppnå en stabil ekonomi ser vi renoveringarna som ett kontinuerligt arbete. Vi koncentrerar oss på några fastigheter om året under längre tid, istället för att renovera allt samtidigt och skuldsätta oss mer än nödvändigt. Att ha en stark och stabil ekonomi är vårt övergripande mål. Dels ger det oss större möjligheter att arbeta långsiktigt, dels begränsas påverkan på våra hyresgäster och kunder. På så sätt blir vi inte lika sårbara för oförutsedda kostnader, yttre påverkan som marknadens svängningar och händelser i omvärlden. Det ger också utrymme för renoveringar och nybyggnation.

Ingmar:

När vi renoverar blir det en tydlig kvalitetsökning för våra hyresgäster. Men det är viktigt att göra det med hänsyn. Till exempel genomför vi en renovering av badrummen i kvarteret Hackan i Katrineholm. I augusti gick vi ut med en förfrågan till hyresgästerna i kvarteret om de ville att vi skulle renovera deras badrum. Hyran kommer att öka

med 350 kronor per månad efter renoveringen. Alla svarade att de ville ha nya badrum och accepterade hyreshöjningen. För att inte röra till det i folks julfirande utan låta alla få möjlighet till en lugn jul har vi haft uppehåll i arbetet under jul och nyårshelgerna. Ekonomi är viktigt men det är precis lika viktigt att respektera våra hyresgäster.

Per-Åke:

Vi vill att hyresgästerna ska känna sig trygga och nöjda samtidigt som vi har som mål att överträffa deras förväntningar på oss. Att kunna erbjuda nybyggda lägenheter i centrala Katrineholm är ett sätt att kunna ge lite mer. Det är många år sedan KFAB byggde nytt i centrum. Framför allt kommer vi att bygga två- och trerumslägenheter med balkong eller uteplats. Sextio lägenheter beräknas vara färdiga under 2014. När etapp 2 är avslutad något år senare, kommer det att finnas omkring hundra nya hyresrätter vid Stadsparken i kvarteret Hästen vid korsningen Ericksbergsvägen/Linnévägen. Vår vision är att även kunna erbjuda nybyggda radhus så småningom.

Ingmar:

Ett annat sätt att göra det bättre för våra hyresgäster är att vi bygger nya, moderna tekniska system för att kommunicera med kunderna. Kommunikationen kommer att göras enklare genom att fakta om boendet finns på nätet, intresseanmälan till nya lägenheter kan göras direkt på hemsidan liksom

felanmälan. På hemsidan under ”mina sidor” ska hyresgästerna kunna logga in och hitta det mesta som rör det egna boendet samlat.

Per-Åke:

Det har även blivit enklare när hyresgästerna besöker oss. Flytten av KFAB till kvarteret Hästen har gjort att hela personalstyrkan finns samlad under ett tak. Närheten gör att kontaktvägarna blir kortare och mer direkta. Vi kan ses vid förmiddagskaffet, ha korta genomgångar eller informera varandra om vad som händer på ett mycket smidigare sätt än förut. Det har verkligen blivit en förbättring på alla sätt.

Ingmar:

När medarbetarna träffas dagligen blir det också ett mer öppet och kreativt klimat. Vi är inte längre olika grupper utan en helhet som jobbar tillsammans. Vi kan lära oss mycket av varandra för vi är ett bolag med en stor samlad kompetens och lång erfarenhet. Jag vill verkligen frigöra tid till förändringar eftersom idéer leder till utveckling. Och ett framgångsrikt företag måste vilja utvecklas. Målet är att alla ska känna att de kan säga sina idéer högt, bli lyssnade på och få konstruktiva svar. Varje idé är kanske inte genomförbar men föder andra tankar som leder till nya sätt att utföra gamla uppgifter. Det kan vara allt från stora organisatoriska fun-deringar till nya sätt att beställa spik. Ingen idé är för stor eller för liten.



Värdefullt seniorboende.

Läge för liv och lust är Katrineholms kommuns vision och på Kerstinbodagatan 34 i Katrineholm är det verklighet. Seniorboendet är också ett tydligt exempel på hur det kan vara när KFAB:s viktigaste värden; gemenskap, trivsel, trygghet och frihet samsas i ett och samma hyreshus.

Här känner grannarna varandra väl. De fikar tillsammans, ordnar julfest, påsklunch och midsommarfirande. Om någon inte dyker upp till de gemensamma träffarna ringer grannarna på för att kolla så att allt är ok. Atmosfären är hemtrevlig och skratten avlöser varandra när de fikar tillsammans varje vecka. Den här veckan är det kaffe och äppelkaka, gröna dukar och tända ljus. Vladimira Baresic som arrangerar onsdagsträffarna har bott i huset i snart tio år.

– Jag flyttade in precis efter renoveringen och trivs jättebra. Lägenheterna är fina och jag har grannar som jag trivs med. Vi brukar umgås, byta tidningar och hjälpas åt när det behövs. Det är väldigt skönt att känna dem som bor i huset så som vi gör här. Inte bara ett kort hej i hissen utan vi bryr oss verkligen om varandra.



Vladimira Baresic arrangerar kafferep för grannarna varje onsdag klockan två.

I samband med renoveringen gjorde KFAB iordning en möblerad samlingslokal och en övernattningslägenhet med två sängar och pentry som hyresgästerna

får använda. Lokalen används också till grannarnas gemensamma kafferep och fester. Alla som bor i huset är över 55 år så som reglerna är för ett seniorboende, men ska sanningen fram så är de flesta närmare åttio och några över nittio.

– Det är tystare och lugnare här än det brukar vara i hyreshus, säger Vladimira. Och visst är det bra även om jag tycker det är trevligt att umgås över generationsgränserna. Det är en glädje i att höra barn som leker och stöjar. Men här i huset händer det bara när någon har besök.

Det är istället seniorgrannarna som ser till att huset fylls av skratt och stöj helt vanliga dagar. Och efter att ha besökt deras onsdagsfika kan konstateras att de klarar den uppgiften väldigt bra.



FAKTA

Seniorboende 55+

Kerstinbodagatan 34 i Nävertorp
18 hyreslägenheter med balkong eller uteplats
Totalrenoverat 2003
Tvättstuga på varje våningsplan
Samlingslokal och övernattningsrum
Hiss
Nära till busshållplats och mataffär



Elly Johansson

– Jag har bott här i tio år snart och trivs jättebra. Det allra bästa är mina trevliga grannar. Visserligen hör jag dåligt och hänger inte riktigt med i samtalen när vi ses allihop. Hörapparaten kan inte sortera ljuden så det skramlar mest. Men jag ser ju hur glada de andra är och det gör mig glad att vara med. Jag har alltid tyckt om att baka och brukar ta med kakor till våra träffar. Det är skönt att ha något att göra. Så är det ju nära till bussen och det är bra för jag tar mig lätt ner till stan på det viset.

Ingemar och Margareta Albertsson

– Ingemar fick en stroke för sju år sedan, berättar Margareta. Då sålde vi vårt radhus i Värmbol och flyttade hit. Vi har en fin lägenhet med balkong i söderläge där vi har planterat tomater, lavendel och pelargoner. Vi försöker vara med på den gemensamma fikastunden varje onsdag eftersom samvaron är så viktig för oss. Det betyder verkligen mycket att vi känner varandra i huset.



Per Lindmark

– Jag ser fram emot onsdagarna eftersom det är kul att träffas och prata en stund. De allra flesta brukar komma men nu saknas några som är inlagda på sjukhus. Det känns tryggt och bra att vi känner varandra här i huset. Det är förstås mycket lugnare och tystare än i vanliga hyreshus eftersom alla är äldre.

Ny lekfull skolgård.

Ett mycket speciellt samarbete mellan elevrådet på Sandbäcksskolan och KFAB resulterade i en lekfull hinderbana med balanstema och Sveriges största klätterställning i regnbågens färger.

Eleverna på Sandbäcksskolan, Katrineholms största grundskola, tyckte att skolgården var ful och tråkig. Det klottrades och saboterades. KFAB, som äger och förvaltar fastigheten, åkte dit och sanerade. Ingen var nöjd med situationen. Då bestämde elevrådet att något måste göras. De bjöd in Tobias Lundqvist från KFAB till ett möte där även rektorn var med.

Det fanns vid den här tidpunkten kommunala beslut tagna om investering- och underhållsmedel för att renovera utomhusmiljöer vid skolor under 2013. Besluten sammanföll väl med behovet och elevernas önskan. Tillsammans skapade KFAB och elevrådet en skolgård som ökar trivselen, inbjuder till gemenskap och skapar plats för den fria leken.

Tre frågor till Tobias Lundqvist områdeschef, KFAB

Varför var samarbetet speciellt?

Det är inte vi på KFAB som har bestämt hur skolgården ska se ut utan elevernas önskemål och synpunkter har skapat



gården. De har varit med och valt vad som ska finnas. Sedan har vi förstås haft väldigt stränga regler och krav för säkerhet att ta hänsyn till. Lekturustningen är CE-märkt enligt svenska säkerhetskrav. Den uppfyller även TUV, som är Tysklands certifieringsorgan av en typgodkänd lekplats och kraven är bland de strängaste i Europa. Självklart ska det kännas tryggt att leka.

Hur gick arbetet till?

Jag gjorde ritningar och visade elevrådet. Vi beslutade oss för en lekfull hinderbana med motorik- och balanstema. Det var

viktigt att uppmuntra rörelse, dels ur hälsoperspektiv men det finns dessutom ett stort intresse för parkour* bland eleverna som vi ville tillmötesgå. Idrottslärarna skulle också kunna använda banan i undervisningen. Eleverna ville ha något där många kunde leka samtidigt så vi spånade kring ett jättestort klätternät.

Vad blev resultatet?

En varierad hinderbana med bland annat balansräcken, hängbro, trästockar, traktordäck, klätternät och en snurrande rulle. Det blev även två höga båtmaster med ett enormt nättrassel i regnbågens färger. Det finns bara en till sådan klätterställning i Sverige och omkring sextio barn kan utan problem leka där samtidigt. Under nätet har vi lagt 160 ton sand som fallskydd. Kan också tilläggas att skadegörelsen och klottret har minskat sedan den nya gården tog form och på helgerna tar elever med sina familjer till skolgården för att leka och ha picknick.



*Parkour går ut på att snabbt och effektivt kunna ta sig förbi hinder i stadsmiljöer. Det kan till exempel vara räcken, murar, tak, trappor eller broar.





FAKTA

90 lägenheter har fått nya fönster

Kvarteret Tallen, Skolgatan 5 A-D, Skolgatan 3 A-F, Bondegatan 2 och 4. Fönstren var omkring femtio år gamla och slitna. De läckte ut värme och släppte in kyla. De nya fönstren isolerar bättre mot ljud, drag och kyla. Inomhusklimatet blir jämnare, ventilationen effektivare och uppvärmningskostnaden lägre.

EXTRA: Alla hyresgäster har fått nya persienner. Till de nya fönstrens luftventiler kan hyresgästerna skaffa filter som hindrar pollen, damm och andra partiklar att komma in.

Hållbar utveckling.

Nittio lägenheter i Katrineholms centrum har fått nya effektivare fönster. De ytbehandlade ”två-plus-ett-fönstren” isolerar från drag och ljud, skapar bättre inomhusklimat och sparar energi.

Bytet av fyrahundrasjuttio fönster i KFAB:s hyreshus i kvarteret Tallen på Skolgatan och Bondegatan började i vintras, och avslutades lagom till vårens första solstrålar lyste in genom de nya fönsterrutorna.

– Husen är från 1960-talet och hade haft samma fönster sedan dess. De var slitna och dragiga. Vi har gjort en hel del lagningsarbeten genom åren innan vi satsade på att byta ut alla fönster, säger Anders Nordh som har varit projektledare.

Nu har husen nya vita fönster med aluminium utvändigt och trä invändigt. Fönstren är så kallade två-plus-ett-fönster med energiglas. Det innebär att två glas sitter ihop i en kassett där det inre glaset är ytbehandlat för att reflektera värme. Sedan är det ett mellanrum för persiennen och ytterligare ett glas, allt för att isolera mot kyla och minska kallras. Värmeläckaget minskar och det går åt mindre energi till uppvärmningen. En annan positiv effekt är att de nya fönstren isolerar mycket bättre mot ljud än de gamla.



Flera av KFAB:s hyreshus som är byggda på 1960-talet har fått nya, energisnåla fönster. Anders Nordh har varit projektledare för arbetet med att byta de 470 fönstren.

– Fönsterbytet är en del i underhållsarbetet men också ett led i vår strävan efter en hållbar utveckling. Vi tycker det är väldigt viktigt att våra hyresgäster är nöjda och trivs samtidigt som vi vill bidra till en samhällsutveckling som gynnar även kommande generationer, sammanfattar Anders.

Enligt miljömål som Katrineholms kommun har satt upp ska energiförbrukningen minska med 20 procent fram till 2020. De målen ska kombineras med målen för en ekonomisk utveckling, social trygghet och ekologisk balans. KFAB genomför stora satsningar för att göra sina fastigheter mer energisnåla och samtidigt öka komforten för hyresgästerna. Det handlar framför allt om fastigheter som är byggda på 1960- och 1970-talet som har fått och kommer att få nya fönster, bättre isolering och justerade ventilationssystem. För hyresgästerna innebär det ett skönare inomhusklimat med jämnare temperatur och effektivare luftcirkulation. För fastigheterna betyder det minskat energiläckage och lägre uppvärmningskostnader.

Styrelsen och verkställande direktören för
Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer
556011-0917, får härmed avge berättelse över 2013
års verksamhet - bolagets 59: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:

2013-01-01 – 2013-12-31

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, VISION
Hans Nyqvist, SKAF

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 27 maj.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

Utsedda revisorer och revisorerättare med uppgift att granska KFAB:s räkenskaper och förvaltning har varit

Ordinarie: Per Larsson, auktoriserad revisor,
Ernst & Young

Lekmannarevisor Ebba Weijber (fp) och suppleant är Jan Olov Karlsson (s).

ALLMÄNT

KFAB är sedan 1955 ett allmännyttigt bostadsföretag.

Bolagets redovisning är uppdelad i två affärsområden, bostäder (AO Bostäder) och verksamhetslokaler (AO Verksamhetslokaler). Syftet med uppdelningen är att tydliggöra och särskilja intäkter respektive kostnader för de olika hyresgäst-kategorierna. Verksamheten inom AO Bostäder styrs av lagen

om allmännyttiga kommunala bostadsbolag där affärsmässiga principer är vägledande. Inom AO Verksamhetslokaler är självkostnads-principen vägledande.

KFAB och KIAB har en gemensam administration. Kostnaderna bokförs i KFAB för att sedan faktureras KIAB. Detta innebär förhöjda intäkts- respektive kostnadsposter i KFAB. Viss administration inom ekonomi, IT och lönehantering köps från Katrineholms kommuns s.k. Shared Business Services.

Ny- till och ombyggnationen av Lövåsgården som genomfördes på uppdrag av Katrineholms kommun färdigställdes i september. Byggnationen som skett i 2 etapper har omfattat 90 lägenheter, varav 16 är nyproduktion och gemensamma utrymmen.

Inom affärsområdet bostäder äger och förvaltar bolaget 41 st (46 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 105 852 kvm (118 277 kvm). Fastigheterna Hinnäs 2:28, Granhammar 3:20, Nybble 3:1, Bie 3:29 och Bie 2:85-86 har sålts. Vidare har dotterbolaget Katrineholms Fastigheter Nävertorp Väster AB med fastigheterna Tråget, Flugsvampen och Vinkelhaken sålts. Fastigheten Hästen 3 omfattande 12 lägenheter har förvärvat.

Inom affärsområde verksamhetslokaler förvaltar bolaget 47 st (49 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 215 061 kvm (217 338 kvm). Fastigheterna Sjöholm 2:40 och Hinnäs 2:28 har sålts.

FÖRVALTNINGSFORM OCH PERSONAL

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

Antalet fast anställda är 43 personer (43) fördelade på 35 män (36) och 8 kvinnor (7).

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). Andelar och tillgodohavande hos HBV finns redovisade i not 15 och 16 till balansräkningen.

HYRESLÄGET FR O M 2013-01-01

Förhandlingar avseende 2013 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i generell hyreshöjning med 2,96 % (3,22 %) för bostäder med varmhya samt lokaler. För bostäder med kallhyra höjdes hyran med 2,46 % (2,22 %).

MARKNAD/UTHYRNING

Antalet tomma lägenheter har minskat under året från 11 till 10st, vilket ger en uthyrningsgrad på 99,3 % (99,3 %). Målsättningen är att långsiktigt uppnå en uthyrningsgrad överstigande 98,5 %.

Efterfrågan på lägenheter är fortsatt stor, framförallt i de centrala och östra delarna av Katrineholm. Den samlade bilden av efterfrågan, uthyrningsgraden och genomförd marknadsundersökning visar att bolagets planer på nyproduktion av lägenheter i kv. Hästen ligger rätt i tiden.

Omflyttningsfrekvensen uppgår till 18 % för 2013 (18 %). Den minskade omflyttningsfrekvensen är en följd av ett minskat antal lediga lägenheter. En positiv konsekvens av minskningen är att vakans- och underhållskostnader i samband med omflyttningar blir lägre.

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett boendeanternativ för olika skeden i livet. För att uppfylla uppdraget erbjuder KFAB varierande lägenhetsstorlekar i flerbostadshus och radhus. Vidare erbjuds ungdomsbostäder, seniorbostäder och trygghetsbostäder.

I samarbete med Katrineholms kommun tillhandahåller KFAB för närvarande 33 lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende. KFAB:s boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer. KFAB lägger även stora resurser på att introducera nyanlända hyresgäster med annan kulturell bakgrund hur en lägenhet ska skötas och vilka rättigheter och skyldigheter det finns som hyresgäst. KFAB har på grund av en hög uthyrningsgrad svårt att erbjuda bostäder till bl.a. nyanlända flyktingar särskilt för dem med stora familjer.

KFAB bedömer att bolaget uppfyller ägarens uppdrag att bereda utsatta och svaga grupper ett boende utifrån att KFAB även har att arbeta utifrån affärsmässiga principer.

KFAB har under våren lanserat en handbok till bostads- hyresgästerna. Handboken "Ditt hem" ger hyresgästerna information och råd och tips i boendet.

Målsättningen är att på lång sikt genom en hög servicenivå och bästa kvalitet uppnå ett NKI-värde på 75, år 2014. Detta kan jämföras med utfallet vid mätningen år 2011 som var 72. Tidigare genomförda kundundersökningar visar att hyresgästerna anser att bolaget erbjuder ett boende av bra kvalitet med ett varierat utbud av bostäder.

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeflytandet. KFAB har tillsammans med Hyresgästföreningen anordnat bostadsmöten i fem bostadsområden med syfte att ge hyresgästerna möjlighet till inflytande över sin boendemiljö.

Boendeflytande och fritidsverksamhet bedrivs inom ramen för överenskommelsen mellan KFAB och Hyresgästföreningen region Mitt. Vid bostads- och samrådsmöten tas frågor gällande ombyggnad, trygghet och miljö upp. Det vi kan se är att intresset från hyresgästernas sida att påverka sitt boende och boendemiljön genom dessa möten är litet. Därav har en utvecklingsgrupp skapats bestående av representanter från de boende och hyresgästföreningen. Gruppen träffas 3-4 gånger per år för att långsiktigt driva frågan hur man får hyresgäster att öka engagemang och intresse för den egna boendemiljön. Utvecklingsgruppens arbete skall leda till att hyresgästerna bildar arbetsgrupper, lokala föreningar och tar fram husombud i det egna bostadsområdet.

Bl.a. har åtgärder för att stärka tryggheten i den yttre miljö genomförts genom att gårdar öppnats upp och belysningen

stärkts. Åtgärderna har utförts i kv. Pressjärnet, kv. Pantern och kv. Grenen.

Sedan en längre tid tillbaka finns en modell för att arbeta förebyggande med boendesociala frågor. Modellen har under 2013 utvecklats vidare genom att det nu också finns möjlighet att erhålla kommunal borgen som säkerhet på ett hyreskontrakt. Arbetet sker i nära samverkan med kommunens socialförvaltning.

MILJÖREDOVISNING

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

Katrineholms kommun har fastställt lokala miljö kvalitetsmål utifrån klimat, vatten, mark - byggande och boende samt biologisk mångfald.

1 Klimat

Luftföroreningar från trafik

Fordonsinköp: KFAB har som mål att införskaffa två elbilar. Målet är inte uppnått under 2013.

Energianvändning: El och värme

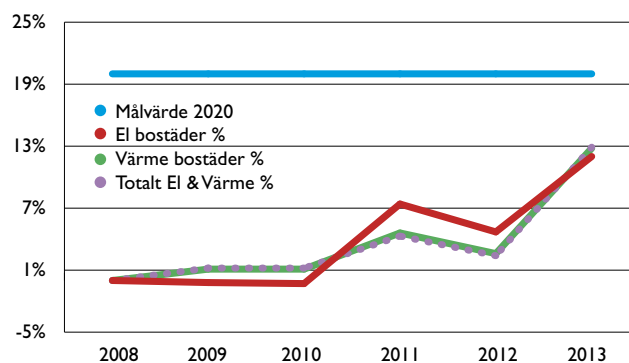
Affärsområde bostäder

För 2013 har minskad energianvändning och förbättrade boendemiljöer prioriterats. KFAB har genomfört åtgärder för att modernisera undercentraler på Kontoristen, Björken, Enen/Videt/Sälgen, Kastanjen och Tallen. I samband med dessa åtgärder har injustering av värme och ventilation utförts.

Vi har under året satsat på att byta ut utomhusbelysning till LED belysning med fokus på trygghet i områdena.

Inom KFAB finns mål gällande energianvändningen som går i linje med de nationella målen, där energianvändningen skall minska med 20% fram till år 2020 med basår 2008.

De insatser som hittills gjorts har genererat en besparing (%) enligt följande



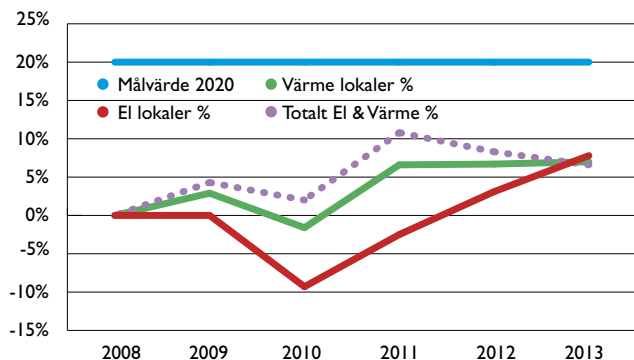
Under 2013 så såldes kv. Tråget, kv. Flugsvampen och Vinkelhaken, dessa är borttagna ur statistiken för 2013.

Energi	2008 kwh/m ²	2013 kwh/m ²	2013 %
El	15,9	14,0	13,7
Värme	135,5	118	14,8

Uppvärmning av byggnaderna sker via väderprognosstyrning. Under året har vi fortsatt med utbyggnaden av rumsgivare för att styra värmen.

Projektet med att byta till nya 3-glas fönster i kv. Tallen har slutförts i början av året.

Affärsområde verksamhetslokaler



En omfördelning har skett från föregående års redovisning där eluppvärmning har överflyttats från El till Värme.

Energi	2008 kwh/m ²	2013 kwh/m ²	2013 %
El	65,9	60,8	8,5
Värme	142,0	132,6	7,1

Inom AO verksamhetslokaler har vi fortsatt att hålla fokus på att ha rätt temperaturer i lokalerna samt att få ordning på drifttider. Genom att ha fokus på drifttiderna har vi lyckats fortsätta sänka elförbrukningen.

Kommande satsningar för 2014 är att arbeta med visualisering av energiförbrukning i syfte att kunna påverka beteendet i verksamheten. Först ut är Duveholmsskolan.

KFAB har under året gjort en stor satsning på att modernisera den tekniska utrustningen gällande vattenrening och ta hand om spillvärme gällande badet i Duveholmshallen. Stora besparingar har därmed kunnat hämtas hem gällande värme, ca 300.000 kwh.

Arbetet med att byta ut gammal ytterbelysning till LED belysning på skolor och förskolor fortgår.

2 Vatten

Förberedelse för individuell mätning av varmvatten/vatten genomförs vid varje stambyte som utförs. Stambyte har påbörjats på kv. Hackan i slutet av året och kommer färdigställas senare delen av 2014.

Vid ombyggnation samt yttre planering tas hänsyn till dagvattnets omhändertagande i varje enskilt fall.

3 Mark, byggande och boende

Inomhusmiljön i KFAB:s bostäder och verksamhetslokaler är viktig. KFAB genomför kontinuerligt mätningar gällande radon och ventilation för att säkerställa rätt inomhusmiljö. Åtgärdsplaner finns framtagna och är kommunicerade med Miljö och Hälsa inom kommunen.

4 Biologisk mångfald

I samband med markplanering inom KFAB:s bostads- och

verksamhetsområden tas hänsyn till den biologiska mångfalden för att skapa trevliga och trygga områden.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Snöröjning och sandupptagning under vintersäsongen 2012/2013 skedde i större omfattning än planerat och medförde därför driftskostnadsökningar. Många år med en för låg underhållsnivå visar sig i stigande reparationskostnader.

Affärsområde bostäder

KFAB:s fastighetsbestånd är byggda mellan åren 1956 och 1989. Fastigheterna är huvudsakligen byggda på 1960-talet och ingår i det s.k. miljonprogrammet. KFAB:s planerade underhållsnivå uppgår för 2013 till 139 kr/m². Av underhållet går 40 % till att upprätthålla en god normal inre boendestandard.

Under året har arbetet med att byta fönster på Kv. Tallen slutförts. Samtidigt har värmeundercentraler bytts och ventilationen förbättrats.

KFAB har renoverat och bytt taket på Yngarstigen 1-9, Ga. Rosenbusken har fått en ny renoverad modern tvättstuga där fokus har varit på att få ner energiförbrukningen med energisnåla maskiner.

Injustering och modernisering av värmesystem har utförts på Kv. Kontoristen, Björken, Kastanjen, Enen, Videt och Sälgen i syfte att förbättra drift och komforten i lägenheterna.

Arbetet med att rusta upp byggnaderna inom det s.k.

Miljonprogrammet fortsätter. Upphandling och start av en omfattande renovering av kv. Hackan har skett.

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 miljonprogramshuset måste avsättning till underhåll prioriteras.

Vattenskadorna inom AO Bostäder har fortsatt att öka. Till stor del härrör skadorna från gamla vatten- och avloppsstammar i fastighetsbeståndet.

Affärsområde verksamhetslokaler

KFAB:s ekonomiska förutsättningar för verksamheten styrs av kommunfullmäktiges beslut om rambudget. Underhållet för verksamhetsåret 2013 uppgår till 62,50 kr/m² vilket motsvarar en budget på 15,6 tkr. Under hösten beslutade Katrineholms kommun att stärka underhållet med 5 tkr under 2013 för att tillfälligtvis sänka underhållet 2014 med samma belopp.

KFAB och Katrineholms kommun samverkar i planering, projektering och byggnation. Ågaren beslutar om investeringar i fastigheterna och KFAB är utförare av kommunens beslutade uppdrag.

För de av Katrineholms kommun ägda fastigheterna, vilka KFAB med dotterbolag förvaltar, hanteras investeringar av kommunen.

KFAB:s samlade kompetens inom förvaltning och projektering syftar till att genom ett professionellt förhållningssätt åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten.

Som exempel på större genomförda underhållsarbeten kan nämnas Duveholmshallen där omfattande underhållsåtgärder gjorts på de tekniska installationerna som tillhör badet. Bl.a. kan nämnas nya klorerings- och ph justeringsutrustningar, återvinningsvärmväxlare för spädvatten, ny spolvattentank för värmeåtervunnet vatten, cirkulationspumpar, nya rör och ventiler.



Genom en modernisering av den tekniska anläggningen så har energianvändningen minskats med ca 250 000 kWh per år genom att värmeväxlare förvärmer det kalla påfyllningsvattnet från 8 grader till ca 28 grader.

Musikens Hus

Fasaden har putsats om och fönster har målats.

Lekutrustning

Särskild satsning på yttre miljön avseende ny lekutrustning har gjorts på Nyhemsskolan, Sandbäcksskolan, förskola Sörgården, Asplunden och Häringegården.

Södra skolan

Underhållsarbete i hemkunskapen, ny ventilation, nya vitvaror, inredning, golv, målning och akustiktak.

Förskola Påfågeln

Avdelningen diamanten har totalrenoverats.

Ellwyska skolan

Taket på lågdelen har fått nytt ytskikt.

Äldreboende Strandgården

Utbyte av befintligt brandlarm.

Kostnaderna för planerat underhåll uppgår till 21 478 tkr, vilket motsvarar 90 kr/m², (83 kr/m²) (BTA).

Kostnader för reparationer inklusive skadegörelse uppgår till 13 089 tkr, vilket motsvarar 55 kr/m² (49 kr/m²) (BTA).

Kostnaderna för skadegörelse inom AO verksamhetslokaler uppgår till 737 tkr 2013.

Framtida underhållsbehov inom AO verksamhetslokaler är mycket stort. Konsekvenserna om man väntar med underhållsåtgärder kan bli att i stället för underhåll kommer större investeringsinsatser att krävas.

FINANSIERING

Riksbanken sänkte i slutet av året reporäntan från 1,00 % till 0,75 %. Den finansiella oron och de låga räntenivåerna på längre löptider medför att bolaget har en fortsatt lång räntebindningstid på skuldportföljen. Omfattningen av swapvolymen har ökat med 200 000 tkr som en följd av omläggningen av lån om ca 395 000 tkr från Katrineholms kommun till externa

kreditgivare. Räntebindningstiden har minskat från 6,77 år till 5,64 år vid årets utgång.

Bolagets skuldportfölj hanteras i enlighet med de riktlinjer som är fastställda i finanspolicyn. Som alternativ till traditionell räntebindning används finansiella derivatinstrument i form av ränteswappar. Derivatinstrument används för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen.

Vid årets slut uppgick swapvolymen till 715 000 tkr (515 000 tkr) bestående av 18 avtal (16) där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om -4 036 tkr (-32 833 tkr).

Den totala låneskulden har under året amorterats med 22 781 tkr (20 329 tkr).

Totalt uppgår låneskulden till 1 034 987 tkr (1 017 768 tkr). Av den totala låneskulden avser 0 tkr (394 668 tkr) reverslån hos Katrineholms kommun. Nyupplåning har skett om 40 000 tkr.

Som säkerhet för placerade lån finns kommunal borgen från Katrineholms kommun. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 1 200 000 tkr.

Affärsområde bostäder

Inom affärsområdet har bolaget lån på 202 925 tkr (228 715 tkr) motsvarande 1 917 kr/m² (1 948 kr/m²). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 6,84 år (6,87 år).

Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 3,46 % (3,41 %).

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 832 062 tkr (789 053 tkr) motsvarande 3 840 kr/m² (3 623 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 5,35 år (6,72 år). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 2,6 % (3,51 %).

INVESTERINGAR

Under året har 52 588 tkr (137 584 tkr) investerats i fastigheter, varav 32 662 tkr (127 041 tkr) avser AO verksamhetslokaler. Vidare har 223 tkr (228 tkr) investerats i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.



Affärsområde bostäder

Färdigställda investeringar:

Kv. Kastanjen

Stam- och badrumsrenovering omfattande 38 lägenheter.

Affärsområde verksamhetslokaler

Färdigställda investeringar:

Lövåsgården

KFAB har på uppdrag av Katrineholms kommun färdigställt om- och tillbyggnad av Lövåsgården. Byggnationen omfattar 90 lägenheter, varav 16 är nyproduktion, och gemensamma utrymmen.

Äldreminister Maria Larsson nyinvigde Lövåsgården den 30 augusti.

Västangården, förskolan Guldregnet

KFAB har på uppdrag av Katrineholms kommun färdigställt ombyggnationen av 3 förskoleavdelningar.

Ombyggnation av ventilation på Södra skolan.

Anpassning av lokaler för Katrineholms Tekniska College på Duvholmsskolan.

Flytt av moduler från Sköldinge skola till Skogsborgsskolan.

Pågående investeringar:

Utvändiga markarbeten vid Västangården/ Guldregnet pågår hösten 2013 och våren 2014.

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar på anläggnings- tillgångar har skett med 51 801 tkr (47 152 tkr) varav 51 200 tkr (46 192 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,2 % (2,9 %) av anskaffningsvärdena.

AVSÄTTNINGAR

Bolaget har en pensionsförsäkring hos KPA, vilken skall täcka de framtida pensionsutbetalningarna. KFAB har löst all för-
månsbestämd pension. Den premiebestämda pensionen, vilken baseras på föregående års löner betalas årsvis.

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 526 338 tkr (612 956 tkr) varav mark 130 017 tkr (130 469). Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområdet verksamhetslokaler saknar taxeringsvärde.

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter och inventarier är fullvärdesförsäkrade hos Protector. Motorfordon är försäkrade hos Trygg Hansa.

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 2012 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 37 450 tkr (2 545 tkr).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 111 856 tkr (75 306 tkr). Soliditeten har stigit och uppgår till 9,1 % (6,2 %).

KONCERNEN

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 3 353tkr (2 692 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr).

Översikt resultat och ställning

MODERBOLAGET	2013	2012	2011	2010
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	282 603	276 287	271 110	256 672
Resultat efter finansiella poster, tkr	37 450	2 545	1 990	972
Balansomslutning, tkr	1 223 517	1 219 842	1 171 089	1 112 467
Balanslikviditet (OT/KS) %	55	23	17	21
Soliditet (EK/TK) %	9,1	6,2	6,2	6,4
Antal förvaltade lägenheter	1 826	2 024	2 024	2 024
Varav servicelägenheter, st	306	306	306	306
Area bostäder	108 102	120 575	120 575	120 122
Area lokaler	215 519	218 290	215 786	215 347
Hysesbortfall (inkl rabatter) tkr, KFAB	-2 987	-5 177	-4 495	-6 229
Hysesbortfall/förvaltad yta/kvm, AO Bostäder	14	17	23	34

Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Noter	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Hysesintäkter	1	330 607	322 403	278 144	270 953
Övriga intäkter	2	4 352	7 270	4 459	6 120
Nettoomsättning		334 959	329 673	282 603	277 014
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	3	-60 650	-51 691	-46 640	-38 026
Driftskostnader	4,11	-179 962	-177 945	-157 129	-153 529
Fastighetsskatt	5	-2 323	-3 845	-1 213	-2 817
Av- och nedskrivningar	6	-76 996	-55 683	-66 071	-46 192
Summa Fastighetskostnader		-319 932	-289 165	-271 053	-240 564
Bruttoresultat		15 027	40 509	11 550	36 510
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-9 833	0	-9 833	0
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	69 044	998	67 918	986
Rörelseresultat		74 238	41 507	69 635	37 496
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	614	897	603	852
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-35 168	-38 857	-32 146	-35 804
Summa finansiella intäkter och kostnader		-34 554	-37 959	-31 543	-34 951
Resultat efter finansiella poster		39 684	3 547	38 092	2 545
Bokslutsdispositioner		173	173	0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		39 858	3 721	38 092	2 545
Skatt på årets resultat		-691	-375	-642	0
Resultat		39 167	3 346	37 450	2 545

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	12	1 258 118	1 283 494	1 114 518	1 142 748
Maskiner och inventarier	13	1 206	1 536	1 249	1 336
Pågående ny- och ombyggnader	14	51 301	43 468	50 296	40 907
Summa materiella anläggningstillgångar		1 310 624	1 328 790	1 166 063	1 185 282
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	21	0	0	5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	1 237	1 010	1 237	1 010
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 277	1 050	6 277	6 050
Summa anläggningstillgångar		1 311 901	1 329 840	1 172 340	1 191 332
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Oljelager		43	54	0	0
Kortfristiga fordringar					
Hyresfordringar		11	266	164	266
Kundfordringar		14 112	13 299	13 454	12 955
Fordringar hos kommun & koncern		282	0	91	0
Övriga fordringar	17	14 889	11 983	12 665	9 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 055	2 006	2 055	1 873
Summa kortfristiga fordringar		31 350	27 555	28 430	24 770
Kassa och bank	19	23 066	5 788	22 747	3 739
Summa omsättningstillgångar		54 459	33 396	51 176	28 509
Summa tillgångar		1 366 361	1 363 236	1 223 517	1 219 842

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Eget kapital					
Bundet eget kapital	20				
Aktiekapital (400 000 st)		40 000	40 000	40 000	40 000
Reservfond inkl konsolideringsfond		16 330	16 330	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		56 330	56 330	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		48 513	45 168	19 976	17 431
Utdelning		-900	0	-900	0
Årets resultat		39 167	3 346	37 450	2 545
Summa fritt eget kapital		86 780	48 514	56 526	19 976
Summa eget kapital		143 110	104 844	111 856	75 306
Avsättningar	22				
Avsättning för latent skatt		1 944	2 626	0	0
Summa avsättningar		1 944	2 626	0	0
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit		8 065	6 363	1 243	6 363
Skulder till kreditinstitut m.fl.	23	1 097 291	1 094 507	1 016 891	1 012 687
Övriga långfristiga skulder		2 664	4 440	0	0
Summa långfristiga skulder		1 108 020	1 105 310	1 018 134	1 019 050
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		19 516	5 281	18 096	5 081
Leverantörsskulder		53 498	97 635	45 788	81 961
Skuld till kommun & koncern		4 819	17 665	4 695	16 989
Övriga kortfristiga skulder	24	5 016	4 302	1 412	766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	28 336	23 297	23 534	20 688
Summa kortfristiga skulder		111 184	148 180	93 526	125 486
Summa eget kapital och skulder		1 366 361	1 363 236	1 223 517	1 219 842
VÄRDERINGSPRINCIPER	26				
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	27	0	0	0	0
Ansvarsförbindelser	28	348	348	324	324

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Bostäder	Verksamhetslokaler	Moderbolaget
Hysesintäkter	105 553	172 592	278 144
Övriga intäkter	3 389	1 070	4 459
Nettoomsättning	108 941	173 662	282 603
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-25 162	-21 478	-46 640
Driftskostnader	-65 599	-91 530	-157 129
Fastighetsskatt	-1 718	505	-1 213
Av- och nedskrivningar	-27 736	-38 335	-66 071
Summa Fastighetskostnader	-120 215	-150 838	-271 053
Bruttoresultat	-11 274	22 824	11 550
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-8 180	-1 653	-9 833
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	65 405	2 513	67 918
Rörelseresultat	45 951	23 684	69 635
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	229	374	603
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 526	-23 620	-32 146
Summa finansiella intäkter och kostnader	-8 297	-23 246	-31 543
Resultat efter finansiella poster	37 653	438	38 092
Skatt på årets resultat	-203	-438	-642
Resultat	37 450	0	37 450

Kassaflödesanalys (tkr)

INDIREKT METOD	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Resultat efter finansiella poster	39 043	3 548	37 450	2 545
Avskrivningar som belastar resultatet	62 791	56 734	51 801	47 152
Nedskrivningar som belastar resultatet	14 870	0	14 870	0
Reavinst som belastat resultatet	-57 237	182	-57 237	170
Utdelning	-900	0	-900	0
Övriga poster som ej ingår i resultatet	-625	-207	162	-212
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	57 942	60 255	46 146	48 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning (-) minskning (+) av förråd	11	514	0	540
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-3 384	-6 665	-3 659	-8 631
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-51 642	25 639	-44 975	20 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 926	79 740	-2 488	62 270
Investeringsverksamhet				
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	-19 924	-510	-19 924	-50
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-235	-235	-223	-228
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-49 808	-156 579	-36 220	-138 052
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	75 434	0	75 381	0
Förändring pågående arbeten	-7 833	52 896	-9 390	53 329
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 365	103 968	9 624	-85 001
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	-227	148	-227	148
Inbetalningar av nyupptagna lån	40 000	70 000	40 000	70 000
Utbetalningar för amortering av långfristiga skulder mm	-23 056	-48 039	-27 901	-44 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 717	22 109	11 872	25 648
Årets kassaflöde	17 278	-2 119	19 008	2 917
Likvida medel vid årets början	5 788	7 908	3 739	822
Summa likvida medel vid årets slut	23 066	5 788	22 747	3 739

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 1 HYRESINTÄKTER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Bostäder	112 066	113 681	111 609	113 158
Lokaler	218 969	211 077	166 851	160 222
Garage och parkeringsplatser	2 676	2 921	2 671	2 750
	333 711	327 679	281 131	276 130
Hysesbortfall				
Rabatter	-334	-856	-256	-794
Outhyrda lägenheter	-1 313	-2 966	-1 313	-2 946
Outhyrda lokaler	-997	-939	-957	-922
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-461	-515	-461	-515
	-3 104	-5 276	-2 987	-5 177
Summa hyresintäkter	330 607	322 403	278 144	270 953
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Ersättningar från hyresgäster	527	541	527	508
Elavgifter hushållsström	4	9	4	3
Ersättning för juridiska åtgärder	239	42	239	42
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	3 582	6 678	3 689	5 568
Summa övriga intäkter	4 352	7 270	4 459	6 121
Summa nettoomsättning	334 959	329 673	282 603	276 287
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER INTÄKTER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	59 700	50 476	45 690	36 810
Underhållsrabatt för bostäder	723	787	723	787
Tillval	227	428	227	428
Summa underhållskostnader	60 650	51 691	46 640	38 026

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 4 DRIFTKOSTNADER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Uppvärmning				
Kostnader för uppvärmning	40 321	42 632	33 294	35 302
Fastighetsskötsel och reparationer				
Lönekostnader	11 895	12 080	10 851	11 386
Övriga personalkostnader	620	730	600	730
Reparationskostnader	22 354	17 491	19 243	13 268
Vatten och brandskadekostnader	6 511	7 272	6 511	7 272
Övriga skötselkostnader	14 056	19 138	12 052	17 470
Yttre skötselkostnader	12 723	11 272	11 444	9 838
Uttagsskatt	747	749	747	749
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	266	472	240	435
	69 173	69 204	61 689	61 148
Förbrukning				
Vatten	11 630	11 513	10 429	10 515
El, fastigheter	20 897	22 194	17 070	17 720
El, hushåll	211	274	211	274
Renhållning	4 505	4 510	4 326	4 355
	37 243	38 491	32 035	32 864
Risikkostnader				
Försäkringspremier	1 913	2 169	1 689	2 006
Avskrivna fordringar	374	450	342	400
Avgifter för juridiska åtgärder	373	324	373	323
	2 660	2 943	2 404	2 729
Administration				
Lönekostnader	12 211	12 130	11 186	10 962
Övriga personalkostnader	574	696	554	690
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	659	502	392	253
Revisionskostnad	776	690	506	431
Marknadsföring	1 721	1 739	1 232	1 236
Konsultkostnader	2 075	1 601	1 431	981
Leasing kontorsmaskiner	10	67	0	45
Övriga kostnader	12 542	6 628	12 450	6 523
Avgår aktiverade kostnader	-1 135	-1 000	-1 135	-1000
Avskrivning kontorsinventarier inklusive datautrustning	399	579	360	525
	29 832	23 633	26 975	20 646
Hyresgästernas medel				
Fritidsverksamhet	278	380	278	380
Förhandlingsersättning	228	231	228	231
Boinflytande	226	228	226	228
	732	839	732	839
Summa driftkostnader	179 962	177 946	157 129	153 529

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 5 FASTIGHETSSKATT	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Fastighetsskatt	2 323	3 845	1 213	2 817

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Byggnader	29 257	27 967	25 263	23 973
Standardförbättringar	32 655	27 447	25 724	22 155
UER-investeringar	214	270	214	270
Nedskrivningar	14 870	0	14 870	0
	76 996	55 683	66 071	46 192

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	53	0	0	0
Kostnader av engångskaraktär	9 833	0	9 833	0
	9 886	0	9 833	0

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Vinst vid försäljning av fastigheter	12 782	170	12 782	170
Återvunna avskrivna fordringar	291	227	291	227
Diverse engångsintäkter	55 972	601	54 846	589
	69 044	998	67 918	986

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Räntor på likvida medel	0	27	0	6
Räntor på kundfordringar	233	255	227	236
Övriga intäkter	381	615	376	610
	614	897	603	852

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Ränta fastighetslån	35 150	38 835	32 131	35 787
Övriga kostnader	18	22	16	17
	35 168	38 857	32 146	35 804

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	2013	2012
Löner och andra ersättningar	16 022	16 446
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	6 240 (1 087)	6 176 (1 277)
Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och VD	1 118	1 014
Övriga anställda	14 904	15 432
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	38	43
Varav män	79 %	79 %
Sjukfrånvaro		
Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:		
Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)	4,2	3,1
Långtidsfrånvaro (60- dagar)	2,0	5,6
Totalt	6,2	8,7
Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått		
För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	375	321
För fristående rådgivning	90	75
För lekmannarevisorer	41	41
	506	437

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013 Bostäder	Moderbolaget 2012 Bostäder	Moderbolaget 2013 Verksamhets- lokaler	Moderbolaget 2012 Verksamhets- lokaler
BYGGNADER						
Ingående ack. anskaffningsvärden						
Byggnader ursprungliga	1 069 183	1 022 225	263 067	263 067	699 653	652 694
Standardförbättringar	737 335	628 687	213 234	202 691	375 179	295 408
UER-investeringar	34 032	34 032	33 882	33 882	150	150
Nyanskaffningar under året						
Byggnader ursprungliga	21 493	47 269	19 924	0	1 569	47 269
Standardförbättringar	44 683	108 649	0	10 543	31 095	79 772
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	-30 212	-311	-26 113	0	-4 098	-311
Standardförbättringar	-17 482	-15	-15 487	0	-1 995	0
UER-investeringar	-5 665	0	-5 665	0	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	1 853 368	1 840 551	482 842	510 183	1 101 553	1 074 982
Ingående ack. avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-388 143	-360 260	-118 006	-112 765	-214 075	-195 427
Standardförbättringar	-214 108	-186 899	-65 920	-58 396	-75 270	-60 910
UER-investeringar	-33 783	-33 513	-33 633	-33 364	-150	-150
Årets avskrivningar						
Byggnader ursprungliga	-29 256	-27 966	-5 199	-5 252	-20 075	-18 721
Standardförbättringar	-32 374	-27 222	-7 407	-7 525	-18 220	-14 374
UER-investeringar	-214	-270	-214	-270	0	0
Försäljning/rivning under året						
Byggnader ursprungliga	13 109	84	12 379	0	763	84
Standardförbättringar	9 584	15	9 046	15	538	0
UER-investeringar	5 665	0	5 665	0	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-669 520	-636 030	-203 289	-217 558	-326 489	-289 498
Ingående ack. nedskrivningar	-39 275	-39 275	-31 555	-31 555	-3 720	-3 720
Försäljning av nedskrivna fastigheter	10 022	0	10 022	0	0	0
Årets nedskrivning	-14 870	0	-14 870	0	0	0
Utgående ack. nedskrivningar	-44 124	-39 275	-36 404	-31 555	-3 720	-3 720
Utgående bokfört värde byggnader	1 139 724	1 165 245	243 150	261 073	771 344	781 76
MARK, Ingående värde	114 895	114 885	31 837	31 837	66 307	66 297
Nyanskaffningar under året	2 544	50	2 544	0	0	50
Försäljningar under året	-3 326	-40	-2 896	0	-430	-40
Utgående bokfört värde mark	114 114	114 895	31 485	31 837	65 877	66 307
MARKANLÄGGNINGAR						
Ingående värde	5 884	5 223	1 387	1 387	468	0
Nyanskaffningar/investeringar	1 012	661	0	0	1 012	468
Försäljningar under året	0	0	0	0	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 528	-2 303	-84	-38	-4	0
Årets avskrivningar	-281	-225	-46	-46	-51	-4
Utgående bokfört värde markanläggningar	4 087	3 356	1 256	1 302	1 426	464
Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	1 257 925	1 283 496	275 891	294 212	838 626	848 539

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

Noter till Balansräkning (tkr)

TAXERINGSVÄRDE	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Byggnader	546 658	613 231	396 321	482 487
Mark	160 550	160 914	130 338	130 469
Summa taxeringsvärde	707 208	774 145	526 338	612 956

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Ingående ack. anskaffningsvärden				
ADB-utrustning inklusive program	3 236	3 104	3 132	3 007
Kontorsinventarier inklusive konst	760	657	712	609
Bilar och transportmedel	5 822	6 248	5 542	5 969
Maskiner och fastighetsinventarier	659	659	384	384
Nyanskaffningar under året				
ADB-utrustning inklusive program	64	132	52	125
Kontorsinventarier	171	103	171	103
Bilar och transportmedel	0	0	0	0
Maskiner och fastighetsinventarier	0	0	0	0
Sålda/utrangerade				
ADB-utrustning inklusive program	0	0	0	0
Kontorsinventarier	0	0	0	0
Bilar och transportmedel	-1 331	-426	-1 063	-426
Maskiner och fastighetsinventarier	0	0	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	9 381	10 477	8 929	9 770
Ingående ack. avskrivningar				
ADB-utrustning inklusive program	-2 722	-2 441	-2 625	-2 344
Kontorsinventarier	-589	-543	-556	-517
Bilar och transportmedel	-4 863	-4 938	-4 583	-4 688
Maskiner och fastighetsinventarier	-476	-393	-379	-351
Årets avskrivningar				
ADB-utrustning inklusive program	-249	-281	-246	-280
Kontorsinventarier	-40	-45	-34	-39
Bilar och transportmedel	-316	-642	-316	-613
Maskiner och fastighetsinventarier	-60	-83	-5	-28
Ack. avskrivningar sålda/utrangerade				
ADB-utrustning inklusive program	0	0	0	0
Kontorsinventarier	0	0	0	0
Bilar och transportmedel	1 331	426	1 063	426
Maskiner och fastighetsinventarier	0	0	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 983	-8 941	-7 680	-8 434
Utgående bokfört värde Maskiner och Inventarier	1 398	1 536	1 249	1 336

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Pågående standardförbättringar/ombyggnationer	51 301	43 468	50 296	40 907
NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Andelar i HBV	40	40	40	40
NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Tillgodohavanden i HBV	1 237	1 010	1 237	1 010
NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Skattefordran	3 493	2 854	1 464	546
Mervärdesskattefordran	7 691	8 205	7 691	8 205
Övriga kortfristiga fordringar	3 705	925	3 510	925
Summa	14 889	11 983	12 665	9 676
NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Upplupna intäktsräntor	741	708	741	683
Övriga interimfordringar	1 314	1 298	1 314	1 191
Summa	2 055	2 006	2 055	1 873

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 19 KASSA OCH BANK	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Kassa	0	1	1	1
Banktillgodohavanden	23 066	5 787	22 746	3 738
Summa	23 066	5 788	22 747	3 739
Checkräkningskredit				
Avser del av den kommunala koncernlimiten	100 000	100 000	80 000	80 000

NOT 20 EGET KAPITAL	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
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	16 330	16 330	15 330	15 330
Vid årets slut	16 330	16 330	15 330	15 330
Fritt eget kapital				
Ingående balans	45 969	42 503	17 431	15 442
Utdelning enligt stämmobeslut	-900	0	-900	0
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämma	2 545	2 664	2 545	1 990
Årets resultat	39 167	3 346	37 450	2 545
Vid årets slut	86 780	48 514	56 526	19 776
Summa eget kapital	143 110	104 844	111 856	75 306

NOT 21 AKTIER I DOTTERBOLAG	Ingående bokfört värde 2013	Förvärv 2013	Utgående bokfört värde 2013
Aktier i dotterbolag	5 000	0	5 000

NOT 22 AVSÄTTNINGAR	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Pensionsskuld	0	0	0	0
Avs. uppskjuten skatt	1 944	2 626	0	0
Summa	1 944	2 626	0	0

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	19 516	598 319	18 096	552 100
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	78 384	37 000	72 384	37 000
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	1 018 907	70 000	944 507	34 000
Summa lån kreditinstitut	1 116 807	705 319	1 034 987	623 100
Fastighetslån från Katrineholms kommun <1 år	0	18 412	0	18 318
Fastighetslån från Katrineholms kommun 1-5 år	0	73 648	0	73 272
Fastighetslån från Katrineholms kommun >5 år	0	305 153	0	303 078
Summa lån Katrineholms kommun	0	397 213	0	394 668
Summa lån	1 116 807	1 102 532	1 034 987	1 017 768
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-19 516	-23 693	-18 096	-23 399
Skulder till kreditinstitut m fl.	1 097 291	1 078 839	1 016 891	994 369

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Personalens källskatter & soc. avg.	858	804	770	730
Mervärdesskatteskuld	3 376	1 651	642	36
Övriga kortfristiga skulder	782	1 847	0	0
Summa	5 016	4 302	1 412	766

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	548	583	521	522
Semesterlöneskuld	1 143	1 092	1 105	1 048
Upplupna kostnadsräntor	10 943	6 396	10 453	5 798
Förskottsbetalda hyror	11 049	9 538	7 481	7 793
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 654	5 688	3 975	5 528
Summa	28 336	23 297	23 534	20 688

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 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Fastighetsinteckningar				
Pantsatta	0	0	0	0
Eget förvar	160 965	192 799	98 905	130 739
Summa	160 965	192 799	98 905	130 739

NOT 28 ANSVARFÖRBINDELSER	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Garantiförbindelser: Fastigo	344	348	318	324

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	19 076 tkr
Årets vinst	37 450 tkr
Summa kronor	56 526 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så:

Att 2,5 kr per aktie utdelas till ägaren	1 000 tkr
Att i en ny räkning överföres	55 526 tkr

Katrineholm den 24 mars 2014

Björn Lindeberg
Ordförande

Fredrik Olovsson
Vice ordförande

Jessica Ljunggren

Claes Holm

Cecilia Björk

Agneta Emanuelsson
suppleant och ersättare för
Abdullahi Hassan

Lars-Eric Peterson

Stig Karlsson

Ingemar Björklund

Gudrun Lindvall

Bengt Hult

Ingmar Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9 april 2014
Ernst & Young

Per Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Katrineholms Fastighets AB,
Org. Nr 556011-0917

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN
OCH KONCERNREDOVISNINGEN
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Katrineholms Fastighets AB för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om

belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den

31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Katrineholms Fastighets Aktiebolag för 2013-01-01—2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande 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 beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår

revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 har 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 2014-04-09

Ernst & Young

Per Larsson

Auktoriserad revisor

LEKMANNAREVISORERNAS
GRANSKNINGSRAPPORT ENLIGT
10 KAP 13§ AKTIEBOLAGSLAGEN

Granskningsrapport
till årsstämman i Katrineholms
Fastighets AB, 556011-0917

Jag har granskat Katrineholms Fastighetsaktiebolags verksamhet för år 2013.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisions sed 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, 2012 och 2013 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, kommunen, och tillika hyresgäst avseende dessa fastigheter. En hyresnivå bör sättas så att bolaget klarar av nödvändigt underhåll avseende dessa fastigheter.

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 2014-04-01

Ebba Weijber

Av kommunfullmäktige i Katrineholms kommun utsedd lekmannarevisor

Mål

OMRÅDE	MÅLFORMULERING	MÅLUPPFYLLELSE 2012	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE	ENHET												
KUND NKI-Bostäder	Att vidmakthålla ett starkt varumärke	Resultatet är inte uppnått	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>NKI</th></tr> <tr><td>2014</td><td>72</td></tr> <tr><td>2011</td><td>72</td></tr> <tr><td>2008</td><td>73</td></tr> </table>	År	NKI	2014	72	2011	72	2008	73	Mål: NKI 75 År 2014 Riktvärde starkt varumärke 71				
År	NKI															
2014	72															
2011	72															
2008	73															
KUND NKI-Verksamhetslokaler	Att vidmakthålla ett bra varumärke, Tillhandahålla lokaler till nytta för den kommunala verksamheten till lägsta möjliga kostnad	Resultatet är uppnått för mätning 2011	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>NKI</th></tr> <tr><td>2014</td><td>61</td></tr> <tr><td>2011</td><td>61</td></tr> <tr><td>2008</td><td>52</td></tr> </table>	År	NKI	2014	61	2011	61	2008	52	Mål: NKI 65 År 2014 Riktvärde starkt varumärke 67				
År	NKI															
2014	61															
2011	61															
2008	52															
KUND Uthyrningsgrad	En hög uthyrnings-grad stärker ekonomin och ger förutsättning för en god service och bra kvalitet i boendet	Målet är uppnått. Uthyrningsgraden överstiger målet om 98,5 %	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>Uthyrningsgrad (%)</th></tr> <tr><td>2013</td><td>99,3</td></tr> <tr><td>2012</td><td>98,0</td></tr> <tr><td>2011</td><td>98,1</td></tr> <tr><td>2010</td><td>98,1</td></tr> <tr><td>2009</td><td>95,8</td></tr> </table>	År	Uthyrningsgrad (%)	2013	99,3	2012	98,0	2011	98,1	2010	98,1	2009	95,8	Mål: Uthyrningsgrad 98,5 % År 2013
År	Uthyrningsgrad (%)															
2013	99,3															
2012	98,0															
2011	98,1															
2010	98,1															
2009	95,8															
KUND Omflyttningsgrad	Att höja viljan till kvarboende genom helhetslösning och god service	Målet inte uppnått	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>Omflyttningsgrad (%)</th></tr> <tr><td>2013</td><td>18</td></tr> <tr><td>2012</td><td>21</td></tr> <tr><td>2011</td><td>21</td></tr> <tr><td>2010</td><td>21</td></tr> <tr><td>2009</td><td>20</td></tr> </table>	År	Omflyttningsgrad (%)	2013	18	2012	21	2011	21	2010	21	2009	20	Mål: Uthyrningsgrad 17 % År 2013
År	Omflyttningsgrad (%)															
2013	18															
2012	21															
2011	21															
2010	21															
2009	20															
UTVECKLING Öka antalet bostäder i centrum	KFAB vill vara en attraktiv leverantör av bostäder	Målet inte uppnått. Planering av nybyggnation av 60 lägenheter i kv Hästen pågår.	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>Antal bostäder</th></tr> <tr><td>2014</td><td>158</td></tr> <tr><td>2012</td><td>150</td></tr> <tr><td>2011</td><td>150</td></tr> <tr><td>2010</td><td>150</td></tr> <tr><td>2009</td><td>150</td></tr> </table>	År	Antal bostäder	2014	158	2012	150	2011	150	2010	150	2009	150	Mål: Antal bostäder ökas från 150 till 230 till År 2015
År	Antal bostäder															
2014	158															
2012	150															
2011	150															
2010	150															
2009	150															
MEDARBETARE Medarbetarindex	Engagerade medarbetare genom fokus på värdeorden och ett utvecklat ledarskap	Målet är inte uppnått	<table border="1"> <tr><th>År</th><th>Medarbetarindex</th></tr> <tr><td>2014</td><td>69</td></tr> <tr><td>2011</td><td>69</td></tr> <tr><td>2008</td><td>67</td></tr> </table>	År	Medarbetarindex	2014	69	2011	69	2008	67	Mål: NMI 75 Långsiktigt mål Riktvärde 71 År 2014				
År	Medarbetarindex															
2014	69															
2011	69															
2008	67															

Mål

OMRÅDE	MÅLFÖRMULERING	MÅLUPPFYLLELSE 2012	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE	ENHET
MEDARBETARE Frisknärvaro	Friska medarbetare som utför sina arbetsuppgifter i professionellt, affärsmässigt och i positiv anda	Målet är inte uppnått.		Mål: Frisknärvaro >95 % År 2013
SAMHÄLLE Nationellt energiintensiteten AO Bostäder	Verka för minskad energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi	Målet är inte uppnått		Mål: Minska energiintensiteten med 20 % till år 2020
SAMHÄLLE Nationellt energiintensiteten AO Bostäder	Verka för minskad energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi	Målet är inte uppnått		Mål: Minska energiintensiteten med 20 % till år 2020
EKONOMI Soliditet	KFAB ska vara ett stabilt och affärsmässigt företag	Målet är uppnått för 2013		Mål: Soliditet 7 % År 2015
EKONOMI Underhållsnivå Affärsområde Bostäder	Öka underhållet på fastigheterna för att bibehålla standarden i bostadsbeståndet	Målet är uppnått för 2013		Mål: Underhållsnivå 170 kr/m ² År 2014
EKONOMI Underhållsnivå Affärsområde Verksamhetslokaler	Öka det budgeterade underhållet på fastigheterna för att bibehålla standarden i de kommunala verksamhetslokalerna	Målet är uppnått för 2013		Mål: Underhållsnivå 80 kr/m ² År 2015

Bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser

FASTIGHETS-OMRÅDE	BOSTÄDER antal	BOSTÄDER yta	BOSTÄDER medel-bly	BOSTÄDER årshyra	LOKAL antal	LOKAL yta	GARAGE antal	P-PLATS antal	ANM
Renen 7, 8, 9	119	7 675	64	6 902 401	9	377	24	71	
Sågen 1,2	106	8 058	76	6 902 792	40	1 130	28	74	
Pantern 2	106	5 641	53	4 988 248	9	525	0	80	
Gjutaren 1, 2, 3,4	16	944	59	807 243	1	0	0	0	
Kontoristen 11	23	1 139	50	1 065 272	2	47	8	13	
Pressjärnet 2, 3	117	6 585	56	5 866 335	4	98	0	80	
Hackan 6, 7, 8	130	8 775	68	7 993 128	8	1 436	40	148	
Kärnan 11,12,13	109	8 417	77	7 781 519	17	1 137	30	103	
Björktickan 4	0	0	0	0	1	371	0	0	
Grenen 3,4	105	6 145	59	5 414 480	11	797	17	63	
Hästen 7	12	846	71	782 688	8	1 919	7	0	
Kastanjen 2	38	2 215	58	2 050 631	3	223	8	0	
Videt 1 / Enen 2 / Sälgen ¹	42	1 884	45	1 404 544	3	150	0	0	
Tallen 1	87	6 186	71	5 769 026	35	751	22	51	
Björken 2	13	896	69	702 005	1	75	0	8	
Rosenbusken 12	82	5 785	71	6 260 710	6	420	0	89	
Rosenbusken 11	32	2 100	66	2 047 501	23	2 289	65	0	
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 795	0	0	
Kajan 1 / Kondoren 1	70	3 990	57	4 096 010	3	291	35	24	
Humlen 13, 14	30	2 191	73	2 099 257	1	52	0	8	
Triangeln 5	9	478	53	419 442	2	303	0	0	
Triangeln 12	8	416	52	347 501	1	80	0	0	
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 612 390	0	0	0	5	
Triangeln 9 o 10	7	593	85	441 293	0	0	0	0	
Valmannen 4	18	1 011	56	880 182	0	0	7	0	
Vallgården 3	6	386	64	342 732	0	0	3	0	
Forssjökvarn 1:37	6	360	60	320 367	1	44	0	0	
Forssjökvarn 1:73 ¹	6	415	69	315 684	0	0	0	0	kallhyra
Lidabacke 1:23 ¹	8	564	71	432 252	0	0	8	0	kallhyra
Hillersta 1:99 ¹	9	659	73	401 166	0	0	10	0	kallhyra
Lida 8:1	4	262	66	252 372	0	0	0	0	
Lida 7:1	4	232	58	200 952	0	0	0	0	
Lidabacke 1:52	4	262	66	250 716	0	0	0	0	
Klubbetorp 5:1 ²	16	988	62	825 132	1	27	0	0	varm/kall
Klubbetorp 5:23	12	545	45	469 704	1	86	0	0	
Klubbetorp (nya) ¹	6	565	94	322 632	0	0	0	0	kallhyra
Klubbetorp (nya) ¹	9	415	46	333 456	0	0	0	0	kallhyra
SUMMA	1 397	89 429	64,02	81 265 559	192	16 423	312	817	

¹ Kallhyra

² Varm/kallhyra

Cykelförråd ingår bland lokaler i kv Sågen

Bokförda värden 2013-12-31

FASTIGHET		URSPRUNGLIGT ANSKAFFNINGSVÄRDE					
	FÄRDIGSTÄLL ÅR	MARK	BYGGNAD	STANDARD FÖRBÄTTR.	UER 20 ÅR	BOKFÖRT VÄRDE	TAX. VÄRDE TKR
Renen 7,8,0	1963-65	998 700	5 401 430	4 705 405	5 553 253	4 147 902	40 523
Sågen 1,2	1968-69	1 182 700	7 265 525	7 301 283	3 238 592	5 086 865	36 521
Pantern 2	1987	2 486 000	10 598 503	1 176 664	2 415 063	7 622 478	29 238
Gjutaren 1-4	1987	158 100	720 477	9 352 270	50 000	6 760 501	4 500
Kontoristen 11	1962	166 000	755 796	7 182 474	268 091	6 855 299	6 238
Pressjärnet 2,3	1961	767 400	4 029 169	7 557 719	1 365 271	5 006 986	28 978
Hackan 6-8	70-71,78	1577 100	15 961 121	9 562 790	3 236 635	7 708 652	45 859
Kärnan 11-13	1966-67	1 718 600	12 395 503	84 351 790	4 762 362	66 535 084	47 642
Björktickan 4	1995	381 437	2 927 870	102 775	0	2 360 084	2 604
Grenen	1963	784 900	4 120 589	2 910 903	1 166 422	2 147 319	34 163
Hästen 7	1953,1958	4 619 000	19 923 699	0	0	19 434 498	230
Kastanjen 2	1956	206 800	1 171 621	8 665 379	157 824	7 057 160	11 127
Videt 1/Enen2/Sälgen 1	1987	320 500	1 727 908	623 787	325 735	1 042 802	9 146
Tallen 1	1965	920 000	4 829 695	15 695 415	2 069 703	10 928 621	33 388
Björken 2	1987	256 000	692 268	694 745	782 95	512 597	4 264
Rosenbusken 12	1988	3 230 000	51 046 809	5 204 234	0	33 039 696	37 904
Rosenbusken 11	1960,88	2 921 000	39 998 004	25 037 026	402 489	41 085 624	0
Kajan 1/Kondoren 1	1958-59	543 400	24 549 246	1 009 932	1 040 313	16 053 040	24 566
Humlen 13,14	1995-96	4 619 000	22 925 198	451 459		17 084 541	14 618
Triangeln 5	1961	71 300	437 925	1 996 124	309 798	693 812	2 211
Triangeln 12	1987	328 600	1 400 853	692 267	243 993	416 275	1 604
Kvadraten 1	1969,79	419 600	3 776 238	1 747 500	231 399	2 784 434	6 693
Triangeln 9,10	1989	543 100	4 394 622	238 321		1 470 848	3 081
Häringe 1:17	1987	25 900	0			25 900	172
Valmannen 4	1962	118 900	674 030	365 789	835 000	486 304	3 503
Vallgården 3	1991	150 500	2 858 500	233 845		1 601 068	1 563
Ramsta 1:118	1987	252 100	0	0		252 100	0
Forssjökvarn 1:37	1987	158 200	293 800	617 557	30 000	670 713	1 416
Forssjökvarn 1:73	1987	536 900	1 610 555	15 449		1 108 493	2 730
Lidabacke 1:23	1980	417 800	1 571 906	7 000		737 620	2 996
Hillersta 1:79	1987	174 800	585 200	8 750	48 011	373 059	2 270
Lida 8:2 Lidabacke 1:52	1987	469 400	1 571 416	280 028	112 000	597 265	2 680
Lida 7:1	1987	75 700	185 477	397 540	39 000	413 003	1 080
Klubbetorp 5:93	1987	670 020	2 132 243	449 325	165 112	1 895 070	5 318
Klubbetorp 5:23	1987	127 000	620 339	349 628	73 000	564 370	3 062
Klubbetorp Nya	1989	515 492	3 724 224	148 988	0	1 331 877	3 330
SUMMA		31 485 410	256 877 758	199 134 161	28 217 361	275 891 960	455 218

Bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser

FASTIGHETSOMRÅDE	BOSTÄDER antal	BOSTÄDER yta	SERV. LGH. antal	SERV. LGH. yta	LOKAL yta	GARAGE antal	P-PLATS antal
Abborren 6	0	0	0	0	4 427	0	0
Backa 6:4	0	0	0	0	634	0	0
Bie 3:2	0	0	0	0	1 723	0	0
Bie 3:3	0	0	8	312	383	0	0
Björken 2	0	0	0	0	3 254	0	0
Djupet 3	0	0	0	0	31 671	0	0
Ekorren 4	2	212	0	0	7 999	0	0
Förssjökvarn 1:171	0	0	0	0	1 580	0	0
Gersnäs 3:10	0	0	0	0	2 066	0	0
Gersnäs 3:6	0	0	0	0	790	0	0
Granhammar 3:1	0	0	0	0	448	0	0
Guldregnet 3	0	0	40	1 426	1 579	0	0
Hillersta 1:99	0	0	0	0	3 212	0	0
Hinnäs 2:23	0	0	0	0	1 565	0	0
Igelkotten 1	85	5 400	40	1 320	7 514	2	0
Järven 3	0	0	0	0	14 786	0	0
Klubbetorp 5:93	0	0	21	673	1 526	0	0
Kvadraten 1	0	0	0	0	2 093	0	0
Kärven 1	0	0	0	0	945	0	0
Lasstorp 4:3	0	0	0	0	12 973	0	0
Lida 7:1	0	0	0	0	304	0	0
Lida 8:2	0	0	29	945	1 297	0	0
Liljan 3	0	0	0	0	2 427	3	27
Linjalen 12	0	0	0	0	1 096	0	0
Lokstallet 1	0	0	0	0	3 250	0	0
Lästen 4	0	0	0	0	11 806	0	0
Mejseln 12	6	312	0	0	146	0	0
Mjölhullt 1:3	0	0	0	0	3 932	0	0
Märden 1	0	0	0	0	7 800	0	72
Mäsen 1	0	0	0	0	958	0	0
Nejlikan 10	3	244	0	0	643	0	0
Nälen 6	0	0	0	0	2 066	0	0
Pantern 1	26	1 650	16	659	1 640	0	0
Ploggen 5	0	0	56	2 038	2 445	0	0
Portsättaren 1	0	0	0	0	255	0	0
Resedan 4	0	0	0	0	12 335	0	0
Ringduvan 12	0	0	0	0	5 912	0	0
Skalunda 7:2	0	0	0	0	2 602	0	0
Skogsbrynet 2	0	0	59	2 075	5 018	0	0
Sköldinge-Ramsta	0	0	14	529	1 461	0	0
Sädesärlan 15	0	0	0	0	1 640	0	0
Tjädern 8	0	0	0	0	525	0	0
Trädgårdsmästaren 3	0	0	0	0	6 646	0	0
Tången 7	0	0	0	0	634	0	0
Vallen 2	1	86	0	0	6 450	0	0
Vallgården 3	0	0	23	792	2 174	0	0
Vispen 26	0	0	0	0	11 992	0	0
Vitsippan 12	0	0	0	0	0	41	4
Örnen 3	0	0	0	0	1 220	0	0
SUMMA	123	7 904	306	10 769	199 096	46	103

Bokförda värden 2013-12-31

FASTIGHETER	FÄRDIGSTÄLL ÅR	URSPRUNGLIGT ANSK VÄRDE MARK	ANSK VÄRDE BYGG	STANDARD- FÖRBÄTTR	BOKFÖRT VÄRDE SUMMA	TAXERINGS- VÄRDE
Abborren 6	2002	1 816 000	4 893 102	5 526 795	7 767 154	3 820
Backa 6:4	2002	212 000	1 497 875	881 424	1 572 460	0
Bie 3:2	2002	329 000	6 500 041	4 256 797	7 028 504	0
Bie 3:3	2002	120 000	6 619 623	1 091 391	5 817 529	0
Björken 2	2002	1 102 000	14 460 949	1 883 651	13 141 067	0
Djupet 3	2002	9 200 000	30 598 084	72 783 761	77 087 105	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	23 130 341	22 828 227	0
Forssjökvarn 1:171	2002	324 000	7 150 750	3 875 353	8 411 977	1 296
Gersnäs 3:10	2002	630 000	3 370 000	3 781 374	8 443 947	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	1 080 361	3 201 931	1 998 405	0
Granhammar 3:19	2002	257 536	1 453 622	882 556	1 574 916	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	25 875 104	830 030	20 659 978	0
Hillersta 1:99	2002	489 000	12 094 008	7 417 148	13 516 163	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	6 644 003	3 920 837	7 635 558	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	71 074 275	24 401 170	58 259 717	50 022
Järven 3	2002	5 600 000	16 168 733	28 568 971	34 560 063	0
Klubbetorp 2:4,5:93	2002	386 000	9 147 715	3 265 269	8 822 958	7 343
Kvadraten 1	2002	337 000	7 275 325	3 913 608	9 719 041	0
Kärven 1	1975	44 000	1 255 867	3 323 543	1 669 497	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	67 676 838	77 798 361	131 044 917	0
Lida 8:2	2002	465 000	13 635 791	3 740 295	12 158 555	0
Lokstallarna	2012	50 000	19 392 279	0	19 004 013	0
Liljan 3	2002	1 058 000	2 052 616	7 113 976	8 445 310	8 188
Linjalen 12	1971	75 500	876 878	2 315 529	2 164 102	0
Lästen 4	2002	3 781 000	39 885 868	14 613 434	44 428 879	2 753
Mjölhult 1:3	2002	456 000	11 759 722	10 422 323	14 381 683	0
Mården 1 & 5	2002	59 000	19 955 959	942 689	18 809 069	559
Måsen 1	2002	213 000	4 013 705	1 316 333	4 083 329	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 678 141	200 617	1 797 522	0
Nålen 6	2002	612 000	7 914 360	266 849	5 440 299	0
Mejseln 12	2009	985 000	15 399 270	0	14 983 303	0
Pantern	1992	3 035 900	47 604 857	394 681	31 334 104	0
Plogen 5	2002	1 450 000	35 191 629	137 829	22 205 500	98
Resedan 4	2002	5 543 000	48 772 174	4 692 392	41 448 125	2 638
Ringduvan 12	2002	1 936 000	8 006 464	7 188 378	12 372 224	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	5 900 318	12 062 455	11 584 304	0
Skogsbrynet 2	2002	2 614 000	27 397 451	4 868 870	24 988 408	0
Sköldinge-Ramsta 2:118	2002	312 000	10 615 414	1 159 740	8 780 020	0
Södesårlan 15	2004	374 400	1 524 660	1 860 176	2 928 015	0
Tegelbruket 5 och 6	2002	48 000	0	0	48 000	0
Tjädern 8	2002	227 000	47 105	1 094 275	1 005 182	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	9 217 015	30 976 231	32 370 927	0
Tängen 7	2002	378 000	4 513 714	552 100	3 617 875	0
Vallen 2	2002	831 000	27 381 993	3 620 744	21 669 257	442
Vallgården 3	2002	456 000	16 191 362	247 243	12 318 283	0
Vispen 26	2002	3 633 000	15 349 333	12 201 084	21 547 316	0
Vitsippan 12	2002	107 000	201 178	0	201 932	1 264
Örnen 3	1974	97 900	1 798 040	4 404 672	2 951 173	0
SUMMA		65 876 936	697 123 021	404 279 774	838 625 892	71 120



- | | |
|---------------------|---------------------|
| 1. Bengt Hult | 5. Göran Nilsson |
| 2. Hans Nyqvist | 6. Ingmar Björklund |
| 3. Catharina Viking | 7. Gudrun Lindvall |
| 4. Claes Holm | |



8. Björn Lindeberg
9. Olof Carlsson
10. Tore Karlsson
11. Cecilia Björk

12. Lars-Eric Peterson
13. Fredrik Olovsson
14. Stig Karlsson



1. Stefan Jansson
2. Björn Johansson
3. Per-Åke Perman
4. Ingmar Eriksson
5. Christer Drevin

Idé, grafisk formgivning och texter: Anfang Reklambyrå och KFAB.
Foto: Hanna Maxstad



Katrineholms Fastighets AB
Box 7 · 641 32 Katrineholm · Tegnérvägen 26
Telefon 0150-571 00 · bostad@kfab.se · www.kfab.se
www.facebook.com/kfabfastigheter