

Årsredovisning 2014.



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	Mål	36
Frihet	8	Sammanställning affärsområde bostäder	38
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.

Äntligen har KFAB kommit igång med att producera nya lägenheter! Under hösten startade byggnationen av 36 lägenheter i kvarteret Hästen i centrala Katrineholm. Byggnaden är den första av flera etapper i syfte att uppföra totalt 130 lägenheter i kvarteret.

De 36 hyreslägenheterna ska stå klara för inflyttning i slutet av 2015. Förhoppningsvis till en lugn och skön jul där allt med flytt är klart och hyresgästerna har hunnit inreda sina nya hem. Det är tjugo år sedan KFAB byggde helt nytt så det känns som om det var på tiden. Nu kommer vi att kunna erbjuda moderna lägenheter centralt med rimliga hyror.

Under året har arbetet med att energioptimera och sänka energiförbrukningen fortsatt. Ett nybyggt hus innebär även att energiförbrukningen per kvadratmeter kan sänkas mot dagens snitt.

Köpet av fastigheten Humlen 10, Kuriren-huset, känns också som en lyckad satsning. Katrineholms-Kuriren kommer att vara kvar på adressen men i mindre lokaler. Delar av kontorslokaler kommer istället att omvandlas till

tolv nya lägenheter som varierar från ett till femmor. En femrumslägenhet kommer att ha två plan och en annan får stor terrass i söderläge. Några lägenheter får egen ingång från gården.

Jag ser med tillförsikt på kommunens ökande befolkningsmängd och den stora efterfrågan på lägenheter. KFAB planerar för ytterligare markköp och byggnation av bostäder under kommande år.

Under året har KFAB haft representanter i juryn vid en arkitekttävling för ett nytt boende och affärslokaler på torget. Tävligen var öppen för alla och intresset att delta var stort. Totalt 135 förslag kom in till juryn för bedömning. Bland förslagen fanns många olika infallsvinklar på hur byggnaden kunde utföras. Den offentliga diskussionen om för och emot att bygga på torget har

förts under hela året och åsikterna varit många. Förslaget ”Kladd till fest”, som vann har dock i dagsläget en för hög produktionskostnad för att kunna uppföras. Fortsättning följer.

Europas ekonomi är fortfarande i gungning och räntorna är fortsatt låga. Vi har inte fullt ut kunnat nyttja de låga räntorna då vi redan tidigare till stor del säkrat upp vår ränteportfölj för framtiden. Det innebär samtidigt att vi inte är lika känsliga för kommande räntehöjningar. Nya lån kommer att behövas med tanke på de stora nyproduktioner som planeras både inom affärsområde Bostäder och Verksamhetslokaler.

Jag ser med tillförsikt på vårt pågående arbete inom kvalitets- och miljöledningssystem. En förhoppning är att en miljöcertifiering kan ske hösten 2015. Vad

Ingmar Eriksson

Ingmar Eriksson, vd

gäller kvalitetsarbetet jobbar vi nu med att sprida arbetet i organisationen. En del i detta arbete har varit att KFAB:s chefer genomfört en utbildning och några förbättringsarbeten.

Ekonomiskt visar KFAB ett gott resultat för 2014. Införandet av de nya K3-reglerna innebär en förändrad situation, bland annat vad gäller behovet av utrangering vid ombyggnationer.

Ett stort tack till alla anställda för ett väl utfört arbete under 2014. Min önskan är att vi tillsammans ska arbeta för att lyfta KFAB så att vi kan stå starka även i framtiden. Tack än en gång för ett intensivt och bra år.

Katrineholm, mars 2015



Nya bostäder och energismarta lokaler.

130 nya lägenheter och tre nya gruppboenden kommer att byggas de närmaste åren. Dessutom ska sjutton nya förskoleavdelningar skapas, miljonprogramområden renoveras och energiåtgången i KFAB:s fastigheter sänkas.

Mäta energi

Energiförbrukningen i KFAB:s verksamhetslokaler visualiseras i ett nytt projekt. Duveholmshallen och Duveholmsgymnasiet får mätutrustning kopplad till tv-skärmar som visar energiförbrukningen i lokalerna. På skärmen syns både medelförbrukningen och den faktiska energiåtgången i stunden. Direkt när någon släcker lamporna i ett klassrum eller en hall som inte används sjunker grafen på skärmen. Mätningarna började i oktober och förhoppningen är att få dem som befinner sig i lokalerna att reflektera över energiåtgången och hur de kan påverka med sitt eget beteende.

Nya lägenheter

KFAB planerar att bygga 130 nya bostäder i kvarteret Hästen i centrala Katrineholm. Den första etappen med adress Vasavägen 21 är ett punkthus med trettiosex lägenheter fördelat på åtta våningar som beräknas vara klart för inflyttning 1 december 2015. Hösten 2014 förvärvade KFAB bolaget Tidningshuset i Katrineholm AB som inkluderar fastigheten Humlen 10. Där finns Katrineholms-Kurirens lokaler och tretton lägenheter. Planer finns på att bygga om delar av lokalen för att skapa tretton nya lägenheter till i samma hus.

Omfattande underhåll

Kostnaderna för reparationer är fortfarande höga. Det är en följd av att det planerade underhållet varit för lågt och då tenderar reparationerna att bli mer omfattande. KFAB:s fastigheter är till stora delar byggda mellan 1956 och

1989. De allra flesta är från 1960- och 1970-talet och ingår i miljonprogrammet. Behovet av underhåll framöver är mycket stort både för bostäder och verksamhetslokaler och det är mycket viktigt att inte vänta för länge eftersom konsekvenserna blir att större investeringar krävs för att återställa fastigheterna i gott skick. Kostnaderna för bland annat invändigt underhåll är större än beräknat eftersom många lägenheter har visat sig vara mer slitna än normalt.

Kommande renoveringar

KFAB har kartlagt byggnadernas utvärdade standard i kvarteret Grenen, som ingår i miljonprogrammet. Behovet av underhåll är stort och under kommande år planeras för att renovera balkonger och byta fönster.

Energieffektiva byggnader

Under de närmaste åren fortsätter satsningarna på energieffektiviseringar. En hel del åtgärder är redan genomförda för att säkerställa värme och ventilation i bostäder och lokaler. Andra är på gång. Till exempel kommer nya och moderna installationer att ersätta gamla undercentraler och ventilationsaggregat samtidigt som byggnaderna ska kopplas upp till det egna drift- och övervakningssystemet.

Nya lokaler

Det finns ett stort behov av gruppboenden i Katrineholm därför bygger KFAB ett nytt och planerar ytterligare två. Gruppboendet Granheden i Nävertorp färdigställdes i mars 2015 och eftersom

det behövs fler gruppboenden i Katrineholm planerar KFAB att bygga två till i närheten av Netto i Nävertorp. Första steget är att arbeta fram en detaljplan för nyproduktionen. Katrineholms kommun har beslutat att bygga 17 nya förskoleavdelningar. I första hand kommer de nya avdelningarna att skapas genom förtätning av befintliga förskolor. Planering och ombyggnation har påbörjats och de nya avdelningarna beräknas vara klara under 2016.

Utsatta grupper

KFAB:s boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt hitta fungerande lösningar för utsatta individer och familjer. För att alla grupper i samhället ska kunna få möjlighet till ett eget boende har KFAB och Katrineholms kommun ett samarbete där 34 lägenheter för närvarande är reserverade för hyresgäster som befinner sig i en utsatt livssituation. Åtagandet har utökats under 2014 och numera kan även hushåll med försörjningsstöd erbjudas hyreskontrakt med kommunal hyresgaranti. KFAB har på grund av en hög uthyrningsgrad svårt att erbjuda bostäder till alla nyanlända flyktingar, särskilt för dem med stora familjer. Eftersom KFAB måste arbeta utifrån affärsmässiga principer samtidigt som bolaget tar ett socialt ansvar är bedömningen att ägarens uppdrag att bereda utsatta och svaga grupper ett boende ändå uppfylls.

FAKTA

KFAB äger och förvaltar inom AO Bostäder 42 fastigheter med bostäder. De har en total uthyrningsbar yta på 105 852 kvm.

Inom AO Verksamhetslokaler förvaltar bolaget 47 st (49 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 217 764 kvm.

KFAB har 31 december 2014 endast två av totalt 1 524 lägenheter vakanta. Målsättningen är att långsiktigt uppnå en uthyrningsgrad överstigande 98,5 %.

Fram till 2020 ska energianvändningen i bolaget minska med 20 procent i enlighet med nationellt uppsatta energimål. KFAB:s jämförelseår är 2008 och det innebär att sänkningen ska ske inom en tolvårsperiod.

Femtio år på andra våningen.

Det är femtio år sedan Eivor Råå flyttade in i trerummaren på Lovisebergsgatan 2A i Katrineholm. Och hon bor fortfarande kvar. Eivor är en av de hyresgäster som bott allra längst hos KFAB och för en tid sedan uppvaktade hyresvärderna med blommor och en gratis hyra.

Lägenheten andas Eivors historia. Den lilla telefonbänken av teak som står i hallen har hängt med i många år liksom den stora bokhyllan i vardagsrummet som täcker nästan en hel vägg. Där trängs böckerna med foton på barn, barnbarn och barnbarnsbarn. På väggarna hänger broderade tavlor. Allt bär på en berättelse.

– Jag trivs här, svarar hon självklart på frågan hur det kommer sig att hon bott så länge på samma ställe. Vi flyttade runt en del innan vi kom hit. Min make arbetade först i Skövde och sedan i Limhamn. Men 1961 ringde hans gamla arbetsgivare här i Katrineholm och ville att han skulle komma tillbaka. Då lämnade vi Limhamn och flyttade hit. Åren gick och vi blev kvar. 1971 dog min man hastigt. Barnen var ganska små fortfarande. Jag kände grannarna och barnen hade lekkamrater i kvarteret. Det var självklart att stanna här.

Eivor föddes i Kristinehamn för 88 år sedan. Där växte hon upp i en familj som präglades av textilt hantverk. Mamma sydde, virkade och stickade,



mormor likaså. Tidigt fick Eivor vara med. Direkt efter skolan började hon arbeta på Konsum i Kristinehamn som strumpstopperska. Silkesstrumpor och nylonstrumpor var hett i slutet av 1940-talet men de var stickade i mycket tunn tråd och det gick lätt maskor. Eivor var skicklig med nålen och stoppade strumporna med stor noggrannhet.

Efter att Eivor gifte sig har hon inte arbetat utanför hemmet. Sedan 1954 har hon tagit hand om barnen och hushållet. Numera är det dottern som

tar hand om Eivor. Hon hjälper henne att handla och städa, ordna med papper och annat som behövs. Eivor fyller dagarna med handarbete. Hon har precis stickat färdigt små jordgubbsmössor till två av sina barnbarnsbarn och visar både virkade dukar och broderade bilder som hon gjort genom åren. Så visar hon en bläckfisk som ett av barnbarnen virkat till henne. Den hänger på rollatorns handtag och följer Eivor överallt. Längtan att skapa med garn och tråd tycks föras vidare genom generationerna.

– Det är viktigt att ha något för händerna, sammanfattar Eivor.

Läsa roar henne inte särskilt. Trots den välfyllda bokhyllan har Eivor bara läst en enda av böckerna, vad hon kan minnas. Men så håller hon upp ”Hundraåringen som klev ut genom fönstret och försvann”. En födelsedagsbok som Eivor precis avslutat. Den tyckte hon om. Men själv har Eivor ingen anledning att rymma. Hon trivs nämligen alldeles utmärkt på Lovisebergsgatan 2A.



Stambyte i kvarteret Hackan.

Hyresgästerna i kvarteret Hackan, Nyhemsgatan 40-48 i Katrineholm, kan glädja sig åt nya fina badrum och rejält uppfräschade tvättstugor. Renoveringsprojektet i de fyra hyreshusen började i december 2013 och avslutades i oktober 2014.

Kvarteret Hackan byggdes i början av 1970-talet och det var dags att byta ut stammarna i de fyra hyreshusen. Samtidigt har också de centrala ventilationsaggregaten bytts ut och alla lägenheter har fått nya friskluftsdon som har förbättrat ventilationen avsevärt.

– Vi har gjort en genomgripande stamrening med byte av avloppsrör, kall- och varmvattenrör samt installerat VVC-ledningar. Det sistnämnda är en lösning som inte fanns vid tiden när husen byggdes men som gör att man inte behöver spola så länge innan varmvattnet kommer. Det sparar vatten och ökar komforten, förklarar Anders Nordh, projektledare på KFAB.

Totalt är det 85 lägenheter som fått nya vattenledningar och blandare i kök och badrum. Badrummen har totalrenoverats och har numera vitt kakel, ny våtrumsmatta och modern inredning. Hyresgästerna har själva fått välja om de vill ha dusch eller badkar.



– Vi passar alltid på att göra flera saker samtidigt när vi drar igång en renovering. Därför har även två av de gemensamma tvättstugorna fått nytt kakel och klinker. Vi har också bytt till nya

mer effektiva fjärrvärmväxlare, säger Anders Nordh.

Under tiden renoveringen pågått har de boende fått använda toaletter och badrum i vagnar som varit placerat utanför husen. Renoveringen pågick omkring tre till fyra veckor i varje lägenhet. Trots att det blev lite besvärligt för hyresgästerna att gå ut varje gång de skulle på toaletten har det inte varit några klagomål.

– Alla har varit mycket förstående och visat stort tålamod, berättar Anders Nordh. Nyligen stötte jag ihop med en man i trapphuset och som spontant utbrast att han tyckte att det blivit jättefint! Och det är verkligen ett riktigt lyft.

Slutbesiktningen gjordes i november och nu är hela projektet avslutat.

Tjugo år i samma lokal.

Det var inte självklart att de skulle bli ett team från början men nu kan ingen av dem tänka sig något annat. De litar fullständigt på varandra och har framgångsrikt samarbetat i många år. Deras företag Hud och Hårkompaniet är kvar i samma lokal på Fredsgatan 20 i Katrineholm där de flyttade in för tjugo år sedan.

Året var 1993. Anna-Karin Gustafsson var nyutbildad hudterapeut och ville öppna en salong i Katrineholm. Hon kontaktade barndomsvännen Cia Ronach som var frisör i Vingåker, och frågade om de skulle starta tillsammans men Cia trivdes med att vara anställd så hon sa nej. Anna-Karin bestämde sig för att starta ändå. Hon visste vad hon ville. KFAB trodde på Anna-Karins affärsidé och hjälpte henne att göra iordning lokalen på Fredsgatan 20 i Katrineholm. Förutom hudvårdsbehandlingar hade Anna-Karin även solarium och en butik med underkläder, smycken och kosmetika för att få verksamheten att gå ihop. Hon arbetade elva timmar varje dag.

Efter ett år hade beslutet mognat i Cia. Hon ville vara med och de satsade helhjärtat på hudvård och hårvård. Solariesågar, smycken och underkläder åkte ut. Nu var det Hud & Hårkompaniet som gällde. Det visade sig vara ett vinnande koncept och salongen fick snabbt gott rykte. De två unga kvinnorna var



FAKTA

LOKAL: Fredsgatan 20 i Katrineholm

ÄGARE: Anna-Karin Gustafsson, auktoriserad CIDESCO-diplomerad hudterapeut och Cia Ronach, gesälldiplomerad frisör

AKTUELLT: firar 20 år i samma lokal

noggranna och omsorgsfulla. De har alltid värderat hantverkskunnandet högt och båda har en yrkesstolthet som driver dem framåt.

– Vi tycker om det vi gör annars skulle det aldrig gå, säger Cia. Fortfarande jobbar vi elva timmar varje dag och får försaka sådant som är självklart för andra. Men det är det här vi kan och vill. Numera har de sex medarbetare som alla delar Anna-Karins och Cias syn på kvalitet.

– Vi är skickliga hantverkare men har även en konstnärlig och omvårdande inriktning på vårt arbete som är lika viktig, säger Cia.

Flera av deras kunder bär huvudduk och får enligt sin religion inte visa håret offentligt därför har Anna-Karin och Cia ordnat ett rum bakom salongen där de kan sitta mer avskilt.

– Det är viktigt för oss att tillmötesgå våra kunders behov och önskemål. Vi vill att alla ska kunna komma till oss och känna sig välkomna.



Roligare och säkrare.

Guldregnets förskola på Bievägen 23 i Katrineholm fick två nya avdelningar under året. Nu har förskolan totalt fem avdelningar med omkring hundra barn och fler kommer det att bli. Under 2015 ska KFAB bygga ytterligare två avdelningar och Guldregnet blir då stans största förskola.

För snart tre år sedan började arbetet med att göra om byggnaden på Bievägen till förskola. Från början var det ett habiliteringshem i Landstingets regi och sedan blev det folkhögskola. Lokalerna har även använts av ABF och Korpen. Men nu är alltså byggnaden på väg att bli Katrineholms största förskola. I dagsläget är omkring hundra barn inskrivna på Guldregnets förskola och när allt är färdigbyggt beräknar kommunen att 140 barn kommer att gå där.

Förskolan har en inriktning mot Reggio Emilia-pedagogik. Mycket kortfattat utgår pedagogiken från barnens inreboende kraft att upptäcka och utforska. Olikhet värderas högt och alla sätt att uttrycka sig på är lika viktiga. Alla barn har sina sätt. I Reggio Emiliapedagogiken anses att barn växer framför allt genom att undersöka, prova, leka och experimentera. Både inomhus- och utomhusmiljön är byggd för att uppmuntra barnens nyfikenhet och det sociala samspelet.

– Vi har haft nära samtal med personalen på förskolan både innan ombyggnaden påbörjades och under tiden, säger Anders Nordh, projektledare på KFAB. De har berättat om verksamheten och hur lokalerna och utomhusmiljön ska användas och vi gör vad vi kan för att tillmötesgå deras behov och önskemål.



Lokalerna är speciella på så sätt att det finns mycket fönster invändigt för att det ska gå att se mellan rummen och de olika avdelningarna. Även praktiska installationer som till exempel tvättfat har fått en särskild utformning. Långa tvättrännor ersätter traditionella handfat. Rännorna uppmuntrar, förutom att tvätta händerna, också till vattenlek och låter barnen prova och undersöka, hålla och stänka.

Utomhusmiljön har genomgått omfattande förändringar. Dels har gårdarna anpassats till förskolans pedagogik dels har trafiksituationen förbättrats genom en ny enkelriktad väg, en ny utfart och nya parkeringsplatser. Det har blivit betydligt säkrare när föräldrar hämtar och lämnar sina barn vid förskolan.

När det gäller utemiljön har personalen haft önskemål om lekelement och placering. I dagsläget är det fyra innergårdar som ligger nära huset och två yttergårdar. En av yttergårdarna är en naturtomt där träd och buskar, berg och stenar finns kvar för att ge barnen möjlighet att upptäcka och möta naturen så som den är. På tomten finns en grillplats.

En av yttergårdarna är väldigt stor och det finns planer på att dela den i två men personalen vill känna efter hur det fungerar med de övriga gårdarna och vilka behov som finns innan de fattar några beslut om hur de vill utforma den. Guldregnet är en förskola som växer i snabb takt och det kan vara bra att låta verksamheten "sätta sig" lite först.

På de fyra inre gårdarna finns bland annat rutschkana, pulkabacke och en stor träbåt med lekstuga på. Trycket på kommunens förskolor är stort och till hösten kommer Guldregnet att få två avdelningar till och ytterligare en eller två innergårdar så KFAB:s arbete på platsen fortsätter även under 2015. Då kommer förskolans kök, som i dagsläget är ett mottagningskök, att byggas om till ett tillagningskök. Förutom att barnen på Guldregnets förskola får mat lagad på plats kommer det nya tillagningsköket också att användas till att laga mat till andra kommunala förskolor.

Styrelsen och verkställande direktören för
Katrineholms Fastighets AB, organisationsnummer
556011-0917, får härmed avge berättelse över
2014 års verksamhet - bolagets 60: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) och Tidningshuset i Katrineholm AB.

STYRELSE

Styrelsen som är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm, har bestått av följande styrelseledamöter och suppleanter:

2014-01-01 – 2014-12-31

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*

*fram till 2014-06-30

Styrelsen har hållit fem protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 26 maj.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

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

Ordinarie: Per Larsson, auktoriserad revisor,
Ernst & Young

Lekmannarevisor är 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 (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 självkostnadsprincipen vägledande.

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

KFAB planerar att uppföra 130 nya bostäder i kvarteret Hästen. Första etappen består av ett punkthus om åtta våningar med totalt 36 lägenheter som nu byggs utmed Vasavägen. Första spadtaget togs den första september av trion Göran Dahlström kommunstyrelsens ordförande, Björn Lindeberg KFAB:s styrelseordförande och Håkan Wigholm från NCC.

Inom affärsområdet bostäder äger och förvaltar bolaget 42 st (41 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 107 823 kvm (105 852 kvm). Fastigheten Vitsippan 12/ Trädgårdsgatan 4 har överförts till AO Bostäder från AO Verksamhetslokaler.

KFAB förvärvade den 1 december bolaget Tidningshuset i Katrineholm AB. Bolaget äger fastigheten Humlen 10, Köpman-gatan 2 omfattande 12 lägenheter lokaler om 2 627 m². Om-byggnation av Humlen 10 planeras för att omvandla lokaler till bostäder och därmed skapa ytterligare 12 lägenheter.

Inom affärsområde verksamhetslokaler förvaltar bolaget 48 st (49 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 217 769 kvm (217 769 kvm).

FÖRVALTNINGSFORM OCH PERSONAL

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

Antalet fast anställda är 41 personer (43) fördelade på 33 män (36) och 8 kvinnor (8).

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 2014-01-01

Förhandlingar avseende 2014 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 2,3 % (2,96 %) för bostäder med varmhyra samt lokaler. För bostäder med kallhyra höjdes hyran med 2,00 % (2,46 %).

MARKNAD/UTHYRNING

Antalet tomma lägenheter har minskat under året från 10 till 2 st, vilket ger en uthyrningsgrad på 99,99 % (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 och uthyrningsgraden gör att bolagets pågående och planerade nyproduktioner av lägenheter i centrala lägen ligger rätt i tiden. Stort fokus har under senare delen av året

lagts på att ta fram marknadsföringsmaterial för kv. Hästen. Under året har 2st hyresgästtidningar producerats. Tidningarna är en del av KFAB:s strävan att på olika sätt utveckla kommunikationen med hyresgästerna.

Omflyttningsfrekvensen är oförändrad jämfört med föregående år och uppgår till 18 %.

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 34 (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.

Åtagandet har utökats 2014 genom att även hushåll med försörjningsstöd kan erbjudas hyreskontrakt med kommunal hyresgaranti.

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

Inom AO Bostäder är målsättningen att på lång sikt genom en hög servicenivå och bästa kvalitet uppnå ett NKI-värde på 75. Ett NKI-värde på 67 eller högre indikerar att bolaget har ett starkt varumärke.

Resultatet 2014 visar ett NKI-värde på 74. Detta kan jämföras med resultatet vid mätningen år 2011 som var 72. Undersökningen förstärker den positiva bilden och visar att hyresgästerna anser att KFAB erbjuder ett boende av bra kvalitet och service med ett varierat utbud av bostäder.

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeflytandet. KFAB ordnar tillsammans med Hyresgästföreningen bostadsmöten i 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. Målet är att skapa utvecklingsgrupper 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 miljön genomförts genom att gårdar öppnats upp. Åtgärderna har utförts i kv. Sågen, kv. Humlen och kv. Rosenbusken.

Sedan en längre tid tillbaka finns en modell för att arbeta förebyggande med boendesociala frågor. Modellen har vidareutvecklats 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 följs "KFAB-standard" 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 2014.

Energianvändning: El och värme

Affärsområde bostäder

För 2014 har minskad energianvändning och förbättrade boendemiljöer prioriterats. KFAB har genomfört åtgärder för att modernisera undercentraler på Tallen, Hackan och Pantern.

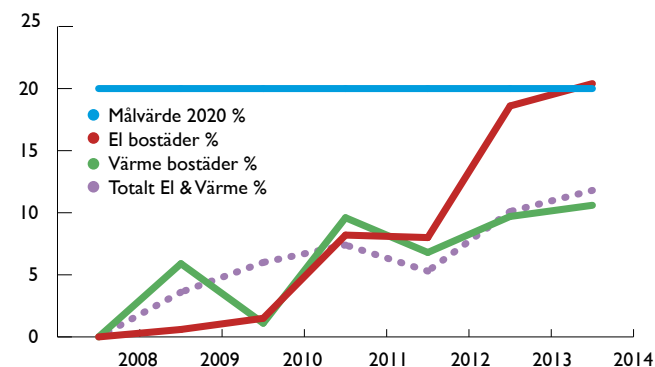
Vi har under året satsat på att byta ut utomhusbelysning till LED-belysning med fokus på trygghet i områdena.

Injustering och modernisering av värmesystem fortsätter kontinuerligt. Främst sker detta genom byten av fjärrvärmväxlare i undercentralerna.

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 på 11,8 % (10,1 %) enligt följande

Minskad energiintensitet kWh/m² (Basår 2008) Bostäder

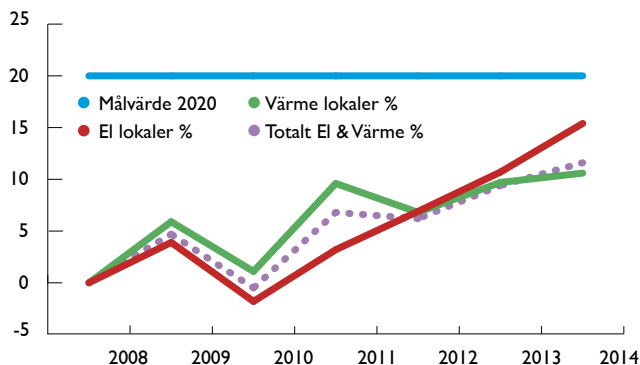


Energi	2008 kWh/m ²	2014 %	2014 kWh/m ²
El	16,9	20,4	13,4
Värme	134,5	12,7	117

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

Affärsområde verksamhetslokaler

Minskad energiintensitet kWh/m² (Basår 2008)
Verksamhetslokaler



En omfördelning har skett från 2013 års redovisning har eluppvärmning överflyttats från El till Värme.

Energi	2008 kWh/m ²	2014 %	2014 kWh/m ²
El	70,9	15,4	60
Värme	137,6	10,6	123

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.

Ett projekt att visualisera energiförbrukningen har startats i syfte att kunna påverka beteendet i verksamheten. Berörda enheter är Duveholmshallen och Duveholmshallen.

KFAB försätter att modernisera den tekniska utrustningen gällande nya pumpar och reningsutrustning i Duveholmshallen. Ytterligare besparingar har därmed kunnat göras.

Arbetet med att byta ut gammal ytterbelysning till LED-belysning på skolor och förskolor fortgår. Bl.a. har ca 120 kvicksilverarmaturer bytts ut mot LED.

2. Vatten

Förberedelse för individuell mätning av varmvatten/vatten genomförs vid stambyte och nyproduktion. Stambyte har färdigställts på kv. Hackan. Vattenbesparande blandare och toaletter har installerats.

Vid nyproduktion i kv. Hästen har utjämningsmagasin installerats för att inte belasta dagvattenssystemen med mer än 9 liter per sekund.

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 2013/2014 skedde enligt avtalad nivå. Däremot innebar den milda avslutningen på året att ingen snöröjning utfördes, utan endast ett mindre antal sandningar.

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 2014 till 163 kr/m² mot budgeterade 139 kr/m².

Av underhållet går ca 40 % till att upprätthålla en god normal inre boendestandard. KFAB har under året haft ökade kostnader för invändigt underhåll då många lägenheter har visat sig vara mer slitna än normalt.

Arbetet med att rusta upp byggnaderna inom det s.k. miljonprogrammet fortsätter. Investering- och underhållsarbeten har utförts i kv. Hackan, Nyhemsgatan 40-48.

Renoveringen av 136 lägenheter har bl.a. omfattat byte av vatten- och avloppsledningar, standardhöjda badrum samt åtgärder på värmesystemet.

Vid Kv Björken, Storgatan 6 har samtliga 13 lägenhetsdörrar bytts ut mot säkerhetsdörrar.

Vid kv Rosenbusken har den yttre miljön utvecklats genom att en välkomnande entré skapats. Ny stenlagd mur med planteringar och självlysande krukor smyckar nu entrén.

Underhållsbehovet för bolagets bostäder är beräknat till 22 Mkr årligen. Vid förhandlingar med Hyresgästföreningen bibehålls underhållsnivån på 14 Mkr. Långsiktigt är detta en för låg nivå. I samband med förestående renovering av miljonprogramshusen måste avsättning till underhåll prioriteras.

Vattenskadorna inom AO Bostäder är fortsatt på en hög nivå. 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. Katrineholms kommun beslutade i budgeten för 2015 att i ytterligare ett år sänka underhållsbudgeten med 5 Mkr. Det planerade underhållet för verksamhetsåret 2014 uppgår till 41 kr/m² (41 kr/m²) vilket motsvarar en budget på 10,7 Mkr. Under hösten beslutade Katrineholms kommun att stärka underhållet med 5 Mkr under 2014 till av kommunen beslutat nivå om 62,5 kr/m².

Riktvärde för planerat underhåll i syfte att vidmakthålla fastighetens värde och funktion varierar enligt Repab mellan 150 kr/m² till 250 kr/m² beroende på vilken typ av verksamhet som bedrivs.

Styrelsen, ledningsgruppen och bolagets lekmannarevisor har under lång tid påtalat farorna med att fastställa underhållsbudgeten på en för låg nivå i förhållande till de behov som finns.

Planerat underhåll på en för låg nivå medför inte att reparationskostnaderna stiger direkt. Det tar i allmänhet många år innan reparationskostnaderna stiger, som en följd av det eftersatta underhållet. Omvänt så påverkas inte reparationskostnaderna mer än marginellt när en återgång till ”normal” underhållsnivå sker. Kostnaden för att återvinna eftersatt underhåll är i allmänhet mycket större jämfört med kostnaden om underhållet utförs i tid och enligt plan.



Bolaget har historiskt sett legat på en alltför låg nivå för planerat underhåll. Bolaget har ett stort behov att höja underhållsnivån för att vidmakthålla fastighetens värde och funktion. När en lägre underhållsnivå beslutas blir resultatet ett eftersatt underhåll.

Bland de prioriterade och större genomförda underhållsarbeten kan nämnas

Duveholmshallen

Även under sommaruppehållet 2014 har omfattande underhållsåtgärder genomförts. Kostnader om ca 1 700 tkr har utförts på tekniska installationer tillhörande badet. Bland de åtgärder som genomförts kan nämnas: ny vattenpump, sandfilter och kompletterande UV-ljus till stora bassängen.

Duveholmsgymnasiet

Vid tillagningsköket har samtliga ytskikt renoverats och golvbrynnar bytts till en kostnad om ca 800 tkr. I samband med renoveringen installerade Kostservice ny maskinpark för matlagning.

Lekutrustning

Den yttre miljön vid förskolor prioriteras. Ca 1 000 tkr har satsats på ny lekutrustning, solskydd mm vid Stavstugan, Sörgården och Skogsborgsskolan.

Södra skolan

Hemkunskapssal nr 2 har helrenoverats med nya ytskikt, vitvaror, inredning och ventilation till en kostnad om ca 800 tkr.

Ny musiksal har iordningsställt med bl.a. ny akustik, entre, ytskikt. Vidare har grupp- och arbetsrum skapats. Kostnaden uppgår till ca 500 tkr.

Röda Ladan

Byte av tak och montering av snörasskydd har genomförts till en kostnad om ca 500 Tkr.

Kostnaderna för reparationer är fortsatt höga. En följd av ett för lågt planerat underhåll är att reparationerna tenderar att bli av en mer omfattande karaktär. Exempel på större reparationer är bytet av avloppsledningen mellan Kupolen och Södra skolan. Ledningen byttes efter flertalet stopp orsakade av inträngande rötter. Ventilationsaggregatet vid Nyhemsskolans E-paviljong fick bytas ut p.g.a. ett haveri. Vidare har ett antal tak reparerats.

Under 2014 har flera stora vatten- och brandskador drabbat KFAB. Orsakerna har varit flera, bl.a. uppkom skadan vid Musikens hus genom skadegörelse. Skadorna vid Häringe förskola i Valla och E-paviljongen vid Nyhemsskolan förorsakades av kraftiga skyfall som gjorde att dagvatten trängde in. En anlagd brand på Ången vid Nävertorpsskolan samt vid förskolan Stavstugan orsakade stora materiella skador och evakuering av verksamhet.

Kostnaderna för planerat underhåll uppgår till 14 851 tkr, vilket motsvarar 62, kr/m²(BTA).

Kostnaderna för skadegörelse inom AO verksamhetslokaler uppgår till 662 tkr 2014 (737 tkr).

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 0,75 % till 0 %. 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 och uppgår till 915 000 tkr (715 000 tkr) bestående av 20 avtal (18) där rörlig ränta bytts till bunden. Räntebindningstiden har ökat från 5,64 år till 6,76 år vid årets utgång.

En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om -90 105 tkr (-4 036 tkr).

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

Den totala låneskulden har under året amorterats med 20 986 tkr (22 781 tkr) och uppgår vid året slut till 1 019 371 tkr (1 034 987 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 198 400 tkr (202 925 tkr) motsvarande 1 840 kr/m² (1 917 kr/m²). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 5,54 år (6,84 år).

Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 2,86 % (3,46 %).

Affärsområde verksamhetslokaler

Inom affärsområdet har bolaget lån på 820 971 tkr (832 062 tkr) motsvarande 3 736 kr/m² (3 840 kr/m²).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 7,05 år (5,35 år). Den genomsnittliga bruttoräntan uppgår till 2,79 % (2,60 %).

INVESTERINGAR

KFAB och Katrineholms kommun samverkar i planering, projektering och byggnation. Ägaren 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.

Under året har 60 190 tkr (52 588 tkr) investerats i fastigheter, varav 47 168 tkr (32 662 tkr) avser AO verksamhetslokaler. Vidare har 263 tkr (223 tkr) investerats i ADB-utrustning, maskiner och inventarier.

Affärsområde bostäder

Färdigställda investeringar:

• Kv. Hackan

Vid kv. Hackan har renoveringen av 136 lägenheter avslutats. Renoveringen har omfattat byte av vatten- och avloppsledningar och standardhöjda badrum. Vidare har nya fjärrvärmeväxlare installerats och värmesystemet uppgraderas.

Affärsområde verksamhetslokaler

Färdigställda investeringar:

• Västangården, förskolan Guldregnet

Vid Västangården har ytterligare 2 förskoleavdelningar färdigställts. Västangården har nu 5 förskoleavdelningar. Omfattande markarbeten har utförts med bl.a. den yttre miljön för förskolan, samt ny utfart och parkeringar. Syftet är att anpassa den yttre miljön till förskolans pedagogik samt att skapa en säkrare och förbättrad trafiksituation.

Vid Valla skola och vid Skogsborgsskolan har de befintliga matsalarna ytskiktsrenoverats samt ny belysning samt akustiktak installerats.

En större tillgänglighetsanpassning har genomförts på Sandbäcksskolan. Följande åtgärder har utförts: installation av en ny ramp, ny hiss, bredare dörrpartier med automatiska dörröppnare och borttagning av trösklar.

Vid Lindengymnasiet, Kulturskolan och förskolan Tjädern har nya entréer iordningsställt efter verksamhetens behov.

• Lokstallarna

Vändskiva för lokomotiv har renoverats och ny parkeringsplats har anlagts.

• Pantern

Fyra nya balkonger har monterats på den del som tillhör äldreboendet.

Pågående investeringar:

KFAB har i uppdrag att tillskapa ytterligare 15 nya förskoleavdelningar inom kommunen till 2015/2016.

Nybyggnationen av gruppboendet, Granheden vid Nävertorpsskolan planeras färdigställas i mars 2015.

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 52 745 tkr (51 801 tkr) varav 52 179 tkr (51 200 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,0 % (3,2 %) av anskaffningsvärdena.

AVSÄTTNINGAR

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

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 557 438 tkr (564 448 tkr) varav mark 127 188 tkr (128 880). 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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Detta är första gången koncernen och moderbolaget tillämpar BFNAR 2012:1 för redovisning och koncernredovisning (K3)

Införandet av K3-reglerna innebär bl.a. att gränsdragningen mellan underhåll och investeringar har förändrats. K3-reglerna gäller från och med 2013. Som en följd av regelförändringen har eget kapital justerats med totalt 13 144 tkr, se not 21.

RESULTAT

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 4 235 tkr (37 450 tkr).

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 128 235 tkr (111 856 tkr). Soliditeten har stigit och uppgår till 10,4 % (9,1 %).

KONCERNEN

Katrineholms Fastighets AB blev moderbolag i och med förvärvet av samtliga aktier i KIAB. Förvärvet genomfördes den 31 december 2006. KFAB har under året förvärvat Tidningshuset i Katrineholm AB.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 2 939 tkr (3 353 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr).

Översikt resultat och ställning

MODERBOLAGET	2014	2013	2012	2011
Rörelseomslutning (rörelse intäkt), tkr	275 072	282 603	276 287	271 110
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 257	37 450	2 545	1 990
Balansomslutning, tkr	1 228 927	1 222 845	1 219 842	1 171 089
Balanslikviditet (OT/KS) %	60	55	23	17
Soliditet (EK/TK) %	10,4	9,1	6,2	6,2
Antal förvaltade lägenheter	1 826	1 826	2 024	2 024
Varav servicelägenheter, st	306	306	306	306
Area bostäder	108 102	108 102	120 575	120 575
Area lokaler	215 519	215 519	218 290	215 786
Hysesbortfall (inkl rabatter) tkr, KFAB	-3 1347	-2 987	-5 177	-4 495
Hysesbortfall/förvaltd yta/kvm, AO Bostäder	8	12	23	35

Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Noter	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Hysesintäkter	1	324 856	330 607	270 593	278 144
Övriga intäkter	2	5 906	4 352	4 479	4 459
Nettoomsättning		330 762	334 959	275 072	282 603
RÖRELSENS KOSTNADER					
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader	3	-41 539	-60 650	-33 058	-46 640
Driftskostnader	4,11	-172 555	-179 962	-147 450	-157 129
Fastighetsskatt	5	-3 338	-2 323	-2 122	-1 213
Av- och nedskrivningar	6	-69 952	-76 996	-53 674	-66 071
Summa Fastighetskostnader		-287 385	-319 932	-236 304	-271 053
Bruttoresultat		43 377	15 027	38 768	11 550
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	7	-1 044	-9 833	-1 044	-9 833
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	8	973	69 044	968	67 918
Rörelseresultat		43 305	74 238	38 692	69 635
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	705	614	699	603
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-35 150	-35 168	-32 134	-32 146
Summa finansiella intäkter och kostnader		-34 445	-34 554	-31 435	-31 543
Resultat efter finansiella poster		8 860	39 684	7 257	38 092
Bokslutsdispositioner		173	173	0	0
Resultat efter bokslutsdispositioner		9 035	39 858	7 257	38 092
Skatt på årets resultat		-3 377	-691	-3 022	-642
Resultat		5 658	39 167	4 235	37 450

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader, mark och markanläggningar	12	1 289 237	1 257 926	1 119 790	1 113 846
Maskiner och inventarier	13	1 028	1 398	946	1 249
Pågående ny- och ombyggnader	14	39 158	51 301	32 965	50 296
Summa materiella anläggningstillgångar		1 330 499	1 310 194	1 153 700	1 165 391
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	21	0	0	11 360	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	13 817	0	13 817	0
Andra långfristiga fordringar	16	1 549	1 237	1 549	1 237
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 407	1 277	26 767	6 277
Summa anläggningstillgångar		1 345 905	1 311 471	1 180 467	1 171 668
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Oljelager		29	43	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		13 555	14 123	12 548	13 618
Fordringar hos kommun & koncern		0	282	26 853	91
Övriga fordringar	17	5 708	12 860	5 707	12 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 621	2 055	2 577	2 055
Summa kortfristiga fordringar		21 884	29 321	47 686	28 430
Kassa och bank	19	967	23 066	774	22 747
Summa omsättningstillgångar		22 880	52 430	48 460	51 176
Summa tillgångar		1 368 785	1 363 902	1 228 927	1 222 845

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Eget kapital					
Bundet eget kapital	20				
Aktiekapital (400 000 st)		40 000	40 000	40 000	40 000
Övrigt tillskjutet kapital		16 330	16 330	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		56 330	56 330	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		106 128	87 990	69 670	19 303
Utdelning		-	-	-1 000	-900
Årets resultat		-	-	4 235	37 450
Summa fritt eget kapital		106 128	87 990	72 905	55 853
Summa eget kapital		162 458	144 320	128 235	111 183
Avsättningar	22				
Avsättning för uppskjuten skatteskuld		2 426	2 407	0	0
Summa avsättningar		2 426	2 407	0	0
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit		25 597	8 065	18 631	1 243
Skulder till kreditinstitut m.fl.	23	1 079 060	1 097 291	999 675	1 016 891
Övriga långfristiga skulder		1 776	2 664	0	0
Summa långfristiga skulder		1 106 433	1 108 020	1 018 306	1 018 134
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut m.fl.		21 016	19 516	19 696	18 096
Leverantörsskulder		43 847	53 498	35 973	45 788
Skuld till kommun & koncern		285	4 819	1	4 695
Övriga kortfristiga skulder	24	4 621	2 987	2 523	1 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	27 695	28 336	24 191	23 534
Summa kortfristiga skulder		97 466	109 155	82 385	93 526
Summa eget kapital och skulder		1 368 785	1 363 902	1 228 927	1 222 845
VÄRDERINGSPRINCIPER	26				
POSTER INOM LINJEN					
Ställda säkerheter	27	0	0	0	0
Ansvarsförbindelser	28	340	344	311	318

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Bostäder	Verksamhetslokaler	Moderbolaget
Hysesintäkter	100 518	170 076	270 593
Övriga intäkter	3 819	660	4 479
Nettoomsättning	104 336	170 736	275 072
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-18 206	-14 851	-33 058
Driftkostnader	-57 575	-89 875	-147 450
Fastighetsskatt	-1 643	-478	-2 122
Av- och nedskrivningar	-13 348	-40 326	-53 674
Summa Fastighetskostnader	-90 773	-145 531	-236 304
Bruttoresultat	13 563	25 205	38 768
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-692	-352	-1 044
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	574	394	968
Rörelseresultat	13 446	25 247	38 692
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	395	305	699
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 863	-24 271	-32 134
Summa finansiella intäkter och kostnader	-7 468	-23 966	-31 435
Resultat efter finansiella poster	5 977	1 280	7 257
Skatt på årets resultat	-1 754	-1 268	-3 022
Resultat	4 223	12	4 235

Kassaflödesanalys (tkr)

INDIREKT METOD	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Resultat efter finansiella poster	6 102	39 043	4 235	37 450
Avskrivningar som belastar resultatet	64 473	62 791	52 186	51 801
Nedskrivningar som belastar resultatet	5 088	14 870	1 488	14 870
Reavinst som belastat resultatet	634	-57 237	570	-57 237
Utdelning	-1 000	-900	-1 000	-900
Övriga poster som ej ingår i resultatet	-799	-625	359	162
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	74 498	57 942	57 838	46 146
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:				
Ökning (-) minskning (+) av förråd	14	11	0	0
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-19 238	-3 384	-19 256	-3 659
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	-3 136	-51 642	-12 741	-44 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 138	2 926	25 842	-2 488
Investeringsverksamhet				
Utbetalningar för förvärv av fastigheter mm	-21 851	-19 924	-21 851	-19 924
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-263	-235	-263	-223
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	79 917	-49 808	-60 190	-36 220
Inbetalningar från försäljning av fastigheter	207	75 434	207	75 381
Förändring pågående arbeten	12 143	-7 833	17 332	-9 390
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 682	-2 365	-64 765	9 624
Finansieringsverksamheten				
Förändring av långfristiga fordringar	1 361	-227	1 361	-227
Inbetalningar av nyupptagna lån	0	40 000	0	40 000
Utbetalningar för amortering av långfristiga skulder mm	13 974	-23 056	15 589	-27 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 335	16 717	16 950	11 872
Årets kassaflöde	-22 208	17 278	-21 972	19 008
Likvida medel vid årets början	23 172	5 788	22 747	3 739
Summa likvida medel vid årets slut	967	23 066	774	22 747

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 1 HYRESINTÄKTER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Bostäder	85 527	112 066	84 055	111 609
Lokaler	240 001	218 969	187 161	166 851
Garage och parkeringsplatser	2 635	2 676	2 512	2 671
	328 162	333 711	273 728	281 131
Hysesbortfall				
Rabatter	-480	-334	-409	-256
Outhyrda lägenheter	-845	-1 313	-845	-1 313
Outhyrda lokaler	-1 560	-997	-1 459	-957
Outhyrda garage och parkeringsplatser	-422	-461	-422	-461
	-3 306	-3 104	-3 134	-2 987
Summa hyresintäkter	324 856	330 607	270 593	278 144
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Ersättningar från hyresgäster	635	527	627	527
Elavgifter hushållsström	23	4	23	4
Ersättning för juridiska åtgärder	46	239	46	239
Övriga intäkter, förvaltningsarvode	5 202	3 582	3 783	3 689
Summa övriga intäkter	5 906	4 352	4 479	4 459
Summa nettoomsättning	330 762	334 959	275 072	282 603
NOT 3 UNDERHÅLLSKOSTNADER INTÄKTER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Planerat, tidigarelagt och senarelagt underhåll	40 538	59 700	32 057	45 690
Underhållsrabatt för bostäder	698	723	698	723
Tillval	303	227	303	227
Summa underhållskostnader	41 539	60 650	33 058	46 640

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 4 DRIFTSKOSTNADER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Uppvärmning				
Kostnader för uppvärmning	36 919	40 321	30 699	33 294
Fastighetsskötsel och reparationer				
Lönekostnader	10 858	11 895	9 868	10 851
Övriga personalkostnader	520	620	413	600
Reparationskostnader	21 522	22 354	16 666	19 243
Vatten och brandskadekostnader	7 679	6 511	7 134	6 511
Övriga skötselkostnader	27 120	26 779	23 202	23 496
Uttagsskatt	702	747	702	747
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	253	266	227	240
	68 652	69 173	58 211	61 689
Förbrukning				
Vatten	11 594	11 630	10 363	10 429
El, fastigheter	20 424	20 897	16 857	17 070
El, hushåll	137	211	137	211
Renhållning	4 392	4 505	4 150	4 326
	36 547	37 243	31 507	32 035
Riskkostnader				
Försäkringspremier	2 237	1 913	1 850	1 689
Avskrivna fordringar	739	374	714	342
Avgifter för juridiska åtgärder	247	373	242	373
	3 223	2 660	2 806	2 404
Administration				
Lönekostnader	13 039	12 211	12 122	11 186
Övriga personalkostnader	720	574	791	554
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	605	659	338	392
Revisionskostnad	639	776	409	506
Marknadsföring	1 543	1 721	1 158	1 232
Konsultkostnader	1 913	2 075	1 368	1 431
Leasing kontorsmaskiner	0	10	0	0
Övriga kostnader	9 550	12 542	8 877	12 450
Avgår aktiverade kostnader	-1 855	-1 135	-1 855	-1 135
Avskrivning kontorsinventarier inklusive datautrustning	380	399	340	360
	26 534	29 832	23 548	26 975
Hyresgästernas medel				
Fritidsverksamhet	254	278	254	278
Förhandlingsersättning	201	228	201	228
Boinflytande	225	226	225	226
	680	732	680	732
Summa driftkostnader	172 555	179 962	147 450	157 129

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 5 FASTIGHETSSKATT	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Fastighetsskatt	3 338	2 323	2 122	1 213

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Byggnader & markanläggningar	66 252	62 126	52 186	51 104
Nedskrivningar	3 700	14 870	1 488	14 870
	69 952	76 996	53 674	66 071

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	53	0	0
Kostnader av engångskaraktär	1 044	9 833	1 044	9 833
	1 044	9 886	1 044	9 833

NOT 8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Vinst vid försäljning av fastigheter	207	12 782	207	12 782
Återvunna avskrivna fordringar	680	291	675	291
Diverse engångsintäkter	87	55 972	87	54 846
	973	69 044	968	67 918

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Räntor på likvida medel	0	0	0	0
Räntor på kundfordringar	243	233	241	227
Övriga intäkter	462	381	459	376
	705	614	699	603

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Ränta fastighetslån	34 796	35 150	32 118	32 131
Övriga kostnader	354	18	16	16
	35 150	35 168	32 134	32 146

Noter till Resultaträkning (tkr)

NOT 11 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER	2014	2013
Löner och andra ersättningar	16 027	16 022
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	6 230 (1 529)	6 240 (1 087)
Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och VD	1 180	1 118
Övriga anställda	14 848	14 904
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	36	38
Varav män	80 %	79 %
Sjukfrånvaro		
Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:		
Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)	3,9	4,2
Långtidsfrånvaro (60- dagar)	0,3	2,0
Totalt	4,2	6,2
Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått		
För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	309	375
För fristående rådgivning	70	90
För lekmannarevisorer	38	41
	417	506

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014 Bostäder	Moderbolaget 2013 Bostäder	Moderbolaget 2014 Verksamhets- lokaler	Moderbolaget 2013 Verksamhets- lokaler
BYGGNADER						
Ingående ack. anskaffningsvärden						
Byggnader och mark	1 996 928	1 961 329	515 714	543 407	1 168 910	1 141 757
Nyanskaffningar under året						
Byggnader och mark	79 917	69 732	13 022	22 468	47 168	33 676
Försäljning/rivning under året						
Byggnader och mark	-4 759	-56 684	-1 211	-50 161	-546	-6 523
Utgående ack. anskaffningsvärden	2 072 086	1 974 377	527 526	515 714	1 215 533	1 168 910
Ingående ack. avskrivningar						
Byggnader	-674 973	-638 562	-204 379	-217 642	-328 269	-289 498
Årets avskrivningar						
Byggnader	-63 247	-62 798	-12 914	-12 912	-38 592	-38 972
Försäljning/rivning under året						
Byggnader	3 194	28 358	993	27 090	117	1 300
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	- 735 026	-673 001	-216 300	-203 465	-366 744	-327 171
Ingående ack. nedskrivningar	-44 124	-39 276	-36 404	-31 556	-3 720	-3 720
Försäljning av nedskrivna fastigheter	0	10 022	0	10 022	0	0
Årets nedskrivning	-3 700	-14 870	-100	-14 870	0	0
Utgående ack. nedskrivningar	-47 824	-44 124	-36 504	-36 404	-3 720	-3 720
Utgående bokfört värde byggnader	1 289 237	1 257 252	274 721	275 845	845 069	838 019

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

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Årets värdering har utförts i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod med värdetidpunkt 31 december 2014. Värderingen är baserat på den externa värderingen som AEJ RE Consulting utfört tidigare år. Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgår enligt värderingen per den 31 december 2014 till 727 mkr inom AO Bostäder respektive 945 mkr inom AO Verksamhetslokaler. Marknadsvärdet är det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den öppna marknaden. Bokfört värde är det värde en fastighet tas upp till i den egna balansräkningen, se ovan. Inom AO Bostäder jämförs marknadsvärdet med det bokförda värdet per respektive fastighet. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet på en specifik fastighet skall nedskrivning ske. Nedskrivning av det bokförda värdet har skett på fastigheten Gjutaren 1-4 med 100 tkr.

Goodwill i samband med förvärvet av Tidningshuset i Katrineholm AB skrivs av med 391 tkr årligen.

Noter till Balansräkning (tkr)

TAXERINGSVÄRDE	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Byggnader	466 734	472 052	430 250	435 568
Mark	271 525	273 217	127 188	128 880
Summa taxeringsvärde	738 259	745 269	557 438	564 448

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Ingående ack. anskaffningsvärden				
ADB-utrustning inklusive program	3 300	3 236	3 184	3 132
Kontorsinventarier inklusive konst	931	760	883	712
Bilar och transportmedel	4 491	5 822	4 479	5 542
Maskiner och fastighetsinventarier	659	659	384	384
Nyanskaffningar under året				
ADB-utrustning inklusive program	98	64	98	52
Kontorsinventarier	31	171	31	171
Bilar och transportmedel	135	0	135	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	0	-1 331	0	-1 063
Maskiner och fastighetsinventarier	0	0	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärden	9 644	9 381	9 192	8 929
Ingående ack. avskrivningar				
ADB-utrustning inklusive program	-2 971	-2 722	-2 871	-2 625
Kontorsinventarier	-629	-589	-589	-556
Bilar och transportmedel	-3 848	-4 863	-3 836	-4 583
Maskiner och fastighetsinventarier	-535	-476	-384	-379
Årets avskrivningar				
ADB-utrustning inklusive program	-194	-249	-187	-246
Kontorsinventarier	-63	-40	-58	-34
Bilar och transportmedel	-321	-316	-321	-316
Maskiner och fastighetsinventarier	-55	-60	-0	-5
Ack. avskrivningar sålda/utrangerade				
ADB-utrustning inklusive program	0	0	0	0
Kontorsinventarier	0	0	0	0
Bilar och transportmedel	0	1 331	0	1 063
Maskiner och fastighetsinventarier	0	0	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 616	-7 983	-8 246	-7 680
Utgående bokfört värde Maskiner och Inventarier	1 028	1 398	946	1 249

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 14 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Pågående standardförbättringar/ombyggnationer	39 158	51 301	32 965	50 296

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Andelar i HBV	40	40	40	40

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Uppskjuen skattefordran	13 817	0	13 817	0
Tillgodohavanden i HBV	1 549	1 237	1 549	1 237
Summa	15 367	1 237	15 367	1 237

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Skattefordran	0	1 464	0	1 464
Mervärdesskattefordran	5 474	7 691	5 474	7 691
Överskottsfond, KPA	126	130	126	130
Övriga kortfristiga fordringar	107	3 575	107	3 289
Summa	5 708	12 860	5 707	12 665

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Upplupna intäktsräntor	0	741	0	741
Övriga interimfordringar	2 621	1 314	2 577	1 314
Summa	2 621	2 055	2 577	2 055

NOT 19 KASSA OCH BANK	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Kassa	0	0	0	1
Banktillgodohavanden	967	23 066	774	22 746
Summa	967	23 066	774	22 747
Checkräkningskredit				
Avser del av den kommunala koncernlimiten	100 000	100 000	80 000	80 000

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 20 EGET KAPITAL	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
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	46 981	45 167	18 403	17 431
Uppskjuten skatteskuld	13 817	0	13 817	0
Andel av obeskattade reserver	1 505	1 640	0	0
Effekt av övergång till K3	0	-430	0	-673
Utdelning enligt stämmobeslut	-1 000	-900	-1 000	-900
Vinstdisposition enligt beslut av bolagsstämman	39 167	3 346	37 450	2 545
Årets resultat	5 659	39 167	4 235	37 450
Vid årets slut	106 128	87 990	72 905	55 853
Summa eget kapital	162 458	144 320	128 235	111 183

NOT 21 AKTIER I DOTTERBOLAG	Ingående bokfört värde 2014	Förvärv 2014	Utgående bokfört värde 2014
Aktier i dotterbolag	5 000	6 360	11 360

Katrineholms Industrier AB, org. nr. 556069-1510
med säte i Katrineholms kommun

Tidningshuset i Katrineholm AB, org. nr. 556945-1650
Förvärvat 2015-12-01

	Antal aktier	Kapitalandel	Bokfört värde
	50 000 st	100 %	5 000 tkr
	500 st	100 %	6 360 tkr

NOT 22 AVSÄTTNINGAR	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Andel av obeskattade reserver	1 684	463	0	0
Avs. uppskjuten skatt	742	1 944	0	0
Summa	2 426	2 407	0	0

Noter till Balansräkning (tkr)

NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	21 016	19 516	19 696	18 096
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	84 064	78 384	78 784	72 384
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	994 996	1 018 907	920 891	944 507
Summa lån kreditinstitut	1 100 076	1 116 807	1 019 371	1 034 987
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	-21 016	-19 516	-19 696	-18 096
Skulder till kreditinstitut m fl.	1 079 060	1 097 291	999 675	1 016 891

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Personalens källskatter & soc. avg.	835	858	755	770
Mervärdesskatteskuld	327	782	0	0
Skatteskuld	2 461	0	1 767	0
Övriga kortfristiga skulder	998	1 347	0	642
Summa	4 621	2 987	2 522	1 412

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	545	548	517	521
Semesterlöneskuld	1 177	1 143	1 133	1 105
Upplupna kostnadsräntor	12 701	10 943	12 108	10 453
Förskottsbetalda hyror	7 238	11 049	5 581	7 481
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 035	4 654	4 852	3 975
Summa	27 695	28 336	24 191	23 534

NOT 26 VÄRDERINGSPRINCIPER

Aktiverade lokalkostnader (hyresgästpassningar) avser investeringar i eller i anslutning till upplåten lokal för att den skall vara anpassad till hyresgästens verksamhet. Investeringen avskrivs under aktuell hyresperiod.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	5 år
Markarbeten	40 år
Tak – tegel/plåt	50/40 år
Fasad – teel/puts eller trä	80/50 år
Tvättstuga, badrum	30 år

Kök	30 år
Balkong, fönster, entréer portar mm	30 år
Övrigt invändig bygg	30 år
VA, VVS, Vent, kyl och processmedia mm	25 år
Tele- och datasystem, elsystem	30 år
Transportsystem, hissar mm	40 år

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisningens jämförelseår har i vissa fall justerats för jämförbarhetens skull.

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 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Fastighetsinteckningar				
Pantsatta	0	0	0	0
Eget förvar	165 674	160 965	92 194	98 905
Summa	165 674	160 965	92 194	98 905

NOT 28 ANSVARFÖRBINDELSER	Koncernen 2014	Koncernen 2013	Moderbolaget 2014	Moderbolaget 2013
Garantiförbindelser: Fastigo	340	344	311	318

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	68 670 tkr
Årets vinst	4 235 tkr
Summa kronor	72 905 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	71 905 tkr

Katrineholm den 23 mars 2015

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

Ingmar Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2015
Ernst & Young

Per Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Katrineholms Fastighets AB,
Organisationsnummer 556011-0917

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Katrineholms Fastighets AB för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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.

Revisorernas 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 2014 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 2014-01-01—2014-12-31.

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.

Revisorernas 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 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 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 2015-04-14

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 2014.

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 under föregående och innevarande räkenskapsår efterfrågat bolagets uppdragsavtal med Katrineholms Kommun avseende Shared Business Services. Det är av stor vikt att ett formellt avtal upprättas för att, dels klargöra ansvars-

gränserna mellan bolaget och kommunen i ett internkontroll perspektiv, dels minimera risk för att ersättningen står i strid med Aktiebolagslagens regler om värdeöverföring och eventuell uttagsbeskattnings enligt Inkomstskattelagen och dels minimera risk för att ersättningen står i strid med EUF fördragets regler om statsstöd.

Under tidigare år har jag påtalat de framtida riskerna och konsekvenserna med att inte göra nödvändigt underhåll på de kommunala verksamhetslokalerna. Jag har i styrelseprotokoll läst att den budgeterade underhållsnivån är fortsatt alltför låg. Det är av vikt att bolagets underhållsnivå ökar 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, utöver ovan nämnda noteringar, 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 2015-04-08


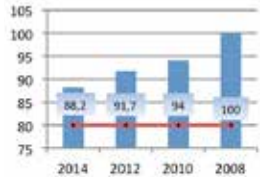
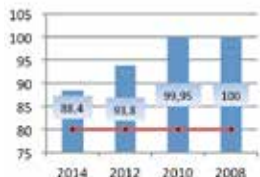
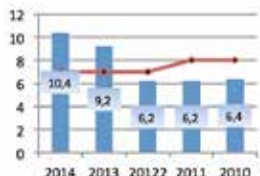
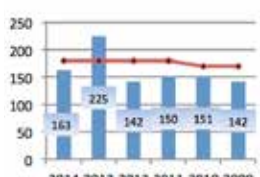
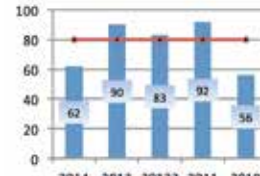
Ebba Weijber

Av kommunfullmäktige i Katrineholms kommun utsedd lekmannarevisor

Mål

OMRÅDE	MÅLFORMULERING	MÅLUPPFYLLELSE 2014	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE	ENHET
KUND NKI-Bostäder	Att vidmakthålla ett starkt varumärke	Resultatet är inte uppnått		Mål: NKI 75 År 2014 Riktvärde starkt varumärke 71
KUND NKI-Verksamhetslokaler	Att vidmakthålla ett bra varumärke, Tillhandahålla lokaler till nytta för den kommunala verksamheten till lägsta möjliga kostnad	Resultatet är inte uppnått för mätning 2014		Mål: NKI 65 År 2014 Riktvärde starkt varumärke 67
KUND Uthyrningsgrad	En hög uthyrningsgrad stärker ekonomin och ger förutsättning för en god service och bra kvalitet i boendet	Målet är uppnått. Uthyrningsgraden överstiger målet om 98,5 %		Mål: Uthyrningsgrad 98,5 % År 2014
KUND Omflyttningsgrad	Att höja viljan till kvarboende genom helhetslösning och god service	Målet inte uppnått		Mål: Uthyrningsgrad 17 % År 2014
UTVECKLING Öka antalet bostäder i centrum	KFAB vill vara en attraktiv leverantör av bostäder	Målet inte uppnått. Planering av nybyggnation av 36 lägenheter i kv. Hästen pågår		Mål: Antal bostäder ökas från 150 till 230 till År 2015
MEDARBETARE Medarbetarindex	Engagerade medarbetare genom fokus på värdeorden och ett utvecklat ledarskap	Målet är inte uppnått		Mål: NMI 75 Långsiktigt mål Riktvärde 71 År 2014

Mål

OMRÅDE	MÅLFÖRMULERING	MÅLUPPFYLLELSE 2014	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE	ENHET
MEDARBETARE Frisknärvaro	Friska medarbetare som utför sina arbetsuppgifter professionellt, affärsmässigt och i positiv anda	Målet är uppnått 2014		Mål: Frisknärvaro >95 % År 2013
SAMHÄLLE Nationellt energiomål: Minska energiintensiteten AO Bostäder	Verka för minskad energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi	Målet är inte uppnått. Graddagarna är omräknade 2014		Mål: Minska energiintensiteten med 20 % till år 2020
SAMHÄLLE Nationellt energiomål: Minska energiintensiteten AO Lokaler	Verka för minskad energianvändning och öka andelen förnyelsebar energi	Målet är inte uppnått. Graddagarna är omräknade 2014		Mål: Minska energiintensiteten med 20 % till år 2020
EKONOMI Soliditet	KFAB ska vara ett stabilt och affärsmässigt företag	Målet är uppnått för 2014		Mål: Soliditet 7 % År 2015
EKONOMI Underhållsnivå Affärsområde Bostäder	Öka underhållet på fastigheterna för att bibehålla standarden i bostadsbeståndet	Målet är inte uppnått för 2014		Mål: Underhållsnivå 180 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 inte uppnått för 2014		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	7 109 276	9	377	24	71	
Sågen 1,2	106	8 058	76	7 265 449	40	1 130	28	74	
Pantern 2	106	5 641	53	5 132 493	9	525	0	80	
Gjutaren 1, 2, 3,4	16	944	59	827 100	1	0	0	0	
Kontoristen 11	23	1 139	50	1 093 446	2	47	8	13	
Pressjärnet 2, 3	117	6 585	56	6 020 177	4	98	0	80	
Hackan 6, 7, 8	130	8 775	68	8 592 132	8	1 436	40	148	
Kärnan 11,12,13	109	8 417	77	7 981 337	17	1 137	30	103	
Björktickan 4	0	0	0	0	1	371	0	0	
Grenen 3,4	105	6 145	59	5 557 771	11	797	17	63	
Hästen 7	12	846	71	795 977	8	1 919	7	0	
Kastanjen 2	38	2 215	58	2 286 162	3	223	8	0	
Videt 1 / Enen 2 / Sälgen ¹	42	1 884	45	1 443 242	3	150	0	0	
Tallen 1	87	6 186	71	5 712 745	35	751	22	51	
Björken 2	13	896	69	720 603	1	75	0	8	
Rosenbusken 12	82	5 785	71	6 425 071	6	420	0	89	
Rosenbusken 11	32	2 100	66	2 105 029	23	2 289	65	0	
Rosenbusken 11	0	0	0	0	1	3 795	0	0	
Kajan 1 / Kondoren 1	70	3 990	57	4 211 890	3	291	35	24	
Humlen 13, 14	30	2 191	73	2 255 687	1	52	0	8	
Vitsippan 12	0	0	0	0	0	0	41	4	
Triangeln 5	9	478	53	429 792	2	303	0	0	
Triangeln 12	8	416	52	356 412	1	80	0	0	
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 657 783	0	0	0	5	
Triangeln 9 o 10	7	593	85	452 556	0	0	0	0	
Valmannen 4	18	1 011	56	904 489	0	0	7	0	
Vallgården 3	6	386	64	351 168	0	0	3	0	
Forssjökvarn 1:37	6	360	60	328 620	1	44	0	0	
Forssjökvarn 1:73 ¹	6	415	69	322 344	0	0	0	0	kallhyra
Lidabacke 1:23 ¹	8	564	71	441 420	0	0	8	0	kallhyra
Hillersta 1:99 ¹	9	659	73	414 876	0	0	10	0	kallhyra
Lida 8:1	4	262	66	258 576	0	0	0	0	
Lida 7:1	4	232	58	205 884	0	0	0	0	
Lidabacke 1:52	4	262	66	257 196	0	0	0	0	
Klubbetorp 5:1 ²	16	988	62	846 936	1	27	0	0	varm/kall
Klubbetorp 5:23	12	545	45	478 332	1	86	0	0	
Klubbetorp (nya) ¹	6	565	94	329 436	0	0	0	0	kallhyra
Klubbetorp (nya) ¹	9	415	46	341 124	0	0	0	0	kallhyra
SUMMA	1 397	89 429	64,02	83 912 531	192	16 423	394	821	

¹ Kallhyra

² Varm/kallhyra

Cykelförråd ingår bland lokaler i kv Sågen

Bokförda värden 2014-12-31

FASTIGHET		URSPRUNGLIGT ANSKAFFNINGSVÄRDE				
	FÄRDIGSTÄLLD ÅR	MARK	BYGGNAD & MARKARNL.	ACK. AV- SKRIVNINGAR	BOKFÖRT VÄRDE	TAX. VÄRDE TKR
Renen 7,8,0	1963-65	998 700	15 713 835	12 970 337	3 742 198	40 523
Sågen 1,2	1968-69	1 182 700	17 934 322	14 352 281	4 764 741	36 521
Pantern 2	1987	2 486 000	14 252 731	9 560 670	7 178 061	29 238
Gjutaren 1-4	1987	158 100	10 122 747	3 790 506	6 490 341	4 500
Kontoristen 11	1962	166 000	8 206 361	1 764 316	6 608 045	6 238
Pressjärnet 2,3	1961	767 400	12 974 640	9 072 986	4 669 054	28 978
Hackan 6-8	70-71,78	1577 100	36 353 602	22 972 036	14 958 666	45 859
Kärnan 11-13	1966-67	1 718 600	101 509 659	39 725 994	63 502 265	47 642
Björktickan 4	1995	381 437	3 030 644	1 133 886	2 278 195	2 604
Grenen	1963	784 900	8 197 914	7 015 652	1 967 162	34 163
Hästen 7	1953,1958	4 619 000	23 570 813	5 553 833	22 635 980	11 862
Kastanjen 2	1956	206 800	9 994 825	3 400 004	6 801 621	11 674
Videt 1/Enen2/Sälgen 1	1987	320 500	2 677 430	2 014 922	983 008	9 146
Tallen 1	1965	920 000	22 594 813	13 179 463	10 335 350	33 388
Björken 2	1987	256 000	1 465 308	1 260 671	460 637	4 264
Rosenbusken 12	1988	3 230 000	56 488 741	28 161 256	31 557 485	37 904
Rosenbusken 11	1960,88	2 921 000	65 445 765	29 155 332	39 211 433	18 824
Kajan 1/Kondoren 1	1958-59	543 400	26 633 123	11 791 254	15 385 269	24 566
Humlen 13-14	1995-96	4 619 000	23 376 657	10 147 381	16 421 737	14 715
Vitsippan 12	1989	1	0	0	1	1 264
Triangeln 5	1961	71 300	2 755 722	2 046 458	780 564	2 211
Triangeln 12	1987	328 600	2 337 115	2 247 115	418 600	1 604
Kvadraden 1	1969,79	419 600	5 755 137	3 504 685	2 670 052	6 693
Triangeln 9,10	1989	543 100	4 632 943	3 839 771	1 336 272	3 081
Häringe 1:17	1987	25 900	0		25 900	172
Valmannen 4	1962	118 900	1 886 694	1 583 183	422 411	3 503
Vallgården 3	1991	150 500	3 092 345	1 741 012	1 501 833	1 563
Ramsta 1:118	1987	252 100	0	0	252 100	0
Forssjökvarn 1:37	1987	158 200	941 357	443 644	655 913	1 416
Forssjökvarn 1:73	1987	536 900	1 626 004	1 103 067	1 059 837	2 730
Lidabacke 1:23	1980	417 800	1 578 908	1 306 174	690 534	2 996
Hillersta 1:79	1987	174 800	641 961	463 924	352 837	2 270
Lida 8:2 Lidabacke 1:52	1987	469 400	1 963 447	1 870 066	562 781	2 680
Lida 7:1	1987	75 700	622 017	291 130	406 587	1 080
Klubbetorp 5:93	1987	670 020	2 746 680	1 586 839	1 829 861	5 318
Klubbetorp 5:23	1987	127 000	1 042 968	608 491	561 477	3 062
Klubbetorp Nya	1989	515 492	3 873 215	3 146 323	1 242 384	3 330
SUMMA		31 485 411	496 040 443	252 804 662	274 721 192	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
Mården 1	0	0	0	0	7 800	0	72
Måsen 1	0	0	0	0	958	0	0
Nejlikan 10	3	244	0	0	643	0	0
Nålen 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
Sädesårlan 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
Örnen 3	0	0	0	0	1 220	0	0
SUMMA	123	7 904	306	10 769	199 096	5	103

Bokförda värden 2014-12-31

FASTIGHETER	FÄRDIGSTÄLLD ÅR	URSPRUNGLIGT ANSK. VÄRDE		STANDARD- FÖRBÄTTR.	BOKFÖRT VÄRDE SUMMA	TAXERINGS- VÄRDE
		BYGGNAD & MARKARNL.	ACK. AVSKRIV- NINGAR			
Abborren 6	2002	1 816 000	10 469 897	4 789 377	7 496 520	3 820
Backa 6:4	2002	212 000	2 517 292	1 118 229	1 611 063	0
Bie 3:2	2002	329 000	7 757 133	2 218 346	5 658 787	0
Bie 3:3	2002	120 000	16 418 913	4 738 218	12 782 695	0
Björken 2	2002	1 102 000	103 589 584	39 549 325	73 240 259	0
Djupet 3	2002	9 200 000	28 149 692	9 768 572	21 549 820	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	5 009 450	23 130 341	22 828 227	1 296
Forssjökvärn 1:171	2002	324 000	11 026 102	3 303 826	8 046 276	0
Gersnäs 3:10	2002	630 000	0	0	630 000	0
Gersnäs 3:6	1975	40 000	4 282 292	2 599 530	1 722 762	0
Granhammar 3:19	2002	257 536	2 336 178	1 149 768	1 443 946	0
Guldregnet 3	2002	1 038 000	43 032 700	11 618 617	32 452 083	0
Hillersta 1:99	2002	489 000	19 595 947	7 294 770	12 790 177	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	10 585 888	3 574 485	7 266 403	0
Igelkotten	1987/93	4 480 000	95 625 445	44 297 894	55 807 551	50 022
Järven 3	2002	5 600 000	44 867 704	17 921 032	32 546 672	0
Klubbetorp 2:4,5:93	2002	386 000	12 412 984	4 421 391	8 377 593	0
Kvadraten 1	2002	337 000	12 606 781	4 938 581	8 005 200	0
Kärven 1	1975	44 000	4 136 650	2 367 488	1 813 162	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	176 205 614	23 675 284	156 752 330	0
Lida 8:2	2002	465 000	19 869 311	6 305 729	14 028 582	0
Lokstallarna	2012	50 000	19 592 280	1 277 550	18 364 730	0
Liljan 3	2002	1 058 000	9 674 117	2 232 399	8 499 718	8 188
Linjalen 12	1971	75 500	3 779 552	1 304 768	2 550 284	0
Lästen 4	2002	3 781 000	55 291 521	15 942 653	43 129 868	2 753
Mjölhult 1:3	2002	456 000	22 182 047	9 439 777	13 198 270	0
Mården 1 & 5	2002	59 000	20 898 648	2 719 906	18 237 742	559
Måsen 1	2002	213 000	6 483 199	2 873 173	3 823 026	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 968 669	1 449 753	1 769 916	0
Nålen 6	2002	612 000	8 181 209	3 663 929	5 129 280	40
Mejseln 12	2009	985 000	15 399 271	1 859 238	14 525 033	0
Pantern	1992	3 035 900	47 999 540	20 974 924	30 060 516	0
Plogen 5	2002	1 450 000	35 329 458	15 893 369	20 886 089	98
Resedan 4	2002	5 543 000	55 052 464	19 451 189	41 144 275	2 638
Ringduvan 12	2002	1 936 000	15 660 375	5 590 675	12 005 700	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	16 483 472	6 247 608	10 670 864	0
Skogsbrynet 2	2002	2 614 000	32 266 320	10 911 698	23 968 622	0
Sköldinge-Ramsta 2:118	2002	312 000	11 775 155	3 666 408	8 420 747	0
Södesärlan 15	2004	374 400	3 384 837	959 522	2 799 715	0
Tegelbruket 5 och 6	2002	48 000	0	0	48 000	0
Tjädern 8	2002	227 000	1 517 340	414 892	1 329 448	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	2 343 000	42 797 794	13 506 706	31 634 088	0
Tängen 7	2002	378 000	5 065 816	1 974 139	3 469 677	0
Vallen 2	2002	831 000	30 960 180	8 673 590	3 469 677	442
Vallgården 3	2002	456 000	16 438 606	4 985 096	11 909 510	0
Vispen 26	2002	3 633 000	28 096 634	10 627 608	21 102 026	0
Örnen 3	1974	97 900	6 202 714	3 639 173	2 661 441	0
SUMMA		65 769 936	1 149 749 102	370 450 264	845 068 774	69 856



1. Ingmar Björklund
2. Catharina Viking
3. Abdullahi Hassan
4. Fredrik Olovsson
5. Jessica Ljunggren
6. Stig Karlsson
7. Tore Karlsson



7

8

9

10

11

12

8. Björn Lindeberg

12. Bengt Hult

9. Agneta Emanuelsson

10. Olof Carlsson

11. Cecilia Björk



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

Idé, grafisk formgivning och texter:
Anfang Design & Kommunikation och KFAB.
Foto: Hanna Maxstad.



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