



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum
2019-03-18 Styrelsemöte

Blad
1

Plats och tid

KFAB:s kontor, lokal Helheten, Tegnervägen 26, 3 trp.
09.00 – 10.40

Beslutande

Fredrik Olovsson, ordf.
Bengt Hult
Gudrun Lindvall
Cecilia Björk
Berit Örtell
Mica Vemic
Bertil Carlsson
Bo Johansson

Övriga deltagande

Ingmar Eriksson, VD
Kjell Peterson, stab
Per-Åke Perman, ekonomi
Björn Johansson, marknad
Richard Åkesson, Vision
Henrik Högberg, Kommunal
Per Larsson Ernst & Young AB

Sekreterare

Ingmar Eriksson

Kjell Peterson

Utses att justera

Fredrik Olovsson

Bo Johansson



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-03-18

2

§ 1 Mötets öppnande

Sammanträdet öppnas av styrelsens ordförande Fredrik Olovsson som hälsar ledamöter och personal välkomna till dagens sammanträde.

§ 2 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt **bilaga, § 2:1** med följande tre besluts/tilläggsärenden: Påbörjande av projektering av ett nytt trygghetsboende vid Igelkotten, Kulturminnesmärkning Tallåsskolan, Allmännyttans Klimatinitiativ.

§ 3 Upprop

Upprop genomförs av närvarande styrelseledamöter.

§ 4 Val av protokollsjusterare

Bo Johansson väljs att justera dagens protokoll.

§ 5 Protokoll från föregående sammanträde

Protokoll från föregående styrelsesammanträde 2018-12-14 läggs till handlingarna.

§ 6 Bokslut 2018

Ekonomichef Per-Åke Perman redovisar förslag till bokslut för 2018 med genomgång och analys av:

- Resultaträkning, balansräkning för moderbolaget
- Koncernresultaträkning, koncernbalansräkning
- Förvaltningsberättelse
- 🚩 Inom **Affärsområde (AO) Bostäder** är nuläget och de långsiktiga utmaningarna bl. a:
 - ❖ Genomföra och finansiera planerade nyproduktioner av lägenheter.
 - ❖ Bolagets fastigheters framtida investerings-/underhållsbehov är mycket stort. Flera fastigheter inom det s. k miljonprogrammet är i behov av renovering.
 - ❖ Anskaffande av likvida medel, kapitalkostnadsutveckling.
 - ❖ Ökad soliditet 20 % – resultatnivå – avkastnings-/utdelningskrav.
 - ❖ Socialt ansvar, hyresnivåer.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-03-18

3

- ❖ Skattemässig ränteavdragsbegränsning från 2019,
- ❖ Marknadsvärdering vid nyproduktion.

✚ Inom **Affärsområde (AO) Verksamhetslokaler** är de långsiktiga utmaningarna bl. a:

- ❖ **Stora investeringar** planeras och har beslutats. Definiera mål för KFAB:s soliditet på företagsnivå. Översyn av investeringsprocessen pågår. KFAB:s mål är att få tydliga ramjusteringar direkt i kommunens budgethandlingar - *Uppdrag, investeringsutgift, hyra och inflyttningsdatum*.
- ❖ **Aktieägartillskott** bör beslutas. Ökad extern upplåning ökar ränterisken. En idag låg räntenivå kan i framtiden höjas kraftigt med stora ekonomiska följdverkningar.
- ❖ Katrineholms Kommuns **ekonomi** – investeringarna innebär stora kostnadsökningar av drift och kapitalkostnader i KFAB, men detta är en mindre del av de totala kostnaderna som uppstår när även kommunens verksamheters kostnader tas med i beräkningen.
- ❖ Att förbättra **NKI-värdet** när det ekonomiska utrymmet minskar och därmed möjligheterna att bibehålla, utveckla och avveckla fastigheterna.
- ❖ Bolagets fastigheters framtida **underhållsbehov** är mycket stort.

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 9 342 tkr (7 901 tkr). Det egna kapitalet uppgår vid årsskiftet till 158 606 tkr (149 868 tkr). Soliditeten uppgår till 9,7 % (10,0 %)

Bokslutshandlingarna redovisas i **bilaga § 6:1**.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** godkänna årsredovisningen för 2018, redovisad som bilaga till protokollet.
- a t t** föreslå årsstämman fastställa resultat- och balansräkning för bolaget samt resultat och balansräkning för koncernen för 2018.
- a t t** föreslå årsstämman besluta att utdelning till bolagets aktieägare för verksamhetsåret 2018 skall ske med 1:43/aktie eller totalt 572 tkr och att avstämningsdag för att få utdelning skall vara den 18 mars 2019.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-03-18

4

- a t t** föreslå årsstämman fastställa att till årsstämmans förfogande efter utdelning till aktieägaren står kvarvarande vinstmedel om 102 704 tkr att balanseras och överföras i ny räkning.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Cecilia Björk, Mica Vemic och Ingmar Eriksson.

§ 7 Påbörjande av ett nytt trygghetsboende vid Igelkotten

VD informerar styrelsen om planeringen av byggande av ett nytt trygghetsboende i anslutning till äldreboendet Igelkotten.

Planeringen är att tillskapa 2 rum och köks lägenheter om ca 61 m². Ambitionen är att kunna nyttja den planerade 3 rum och köks lägenheten från den tilltänkta byggnationen i kv. Pantern utmed Läroverksgatan att ha som grund och ta bort ett rum och göra lite större badrum.

Bostadsbyggnaden är tänkt att byggas i fem våningar med 29 bostadslägenheter.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** VD får i uppdrag att påbörja projekteringen av ett nytt trygghetsboende i kv. Igelkotten.

- a t t** att godkänna att 500 tkr avsätts till projekteringsutgifter för projektet.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Berit Örtell och Gudrun Lindvall.

§ 8 Kulturminnesmärkning Tallåsskolan

Länsstyrelsen har med stöd av 3 kapitlet kulturmiljölagen på eget initiativ väckt frågan om att byggnadsminnesförklara/ kulturminnesmärka Tallåsskolan, Järven 3 i Katrineholm med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.

Skall vi ha med punkterna överhuvudtaget??

En byggnadsminnesförklaring kan förlöpa/tillgå enligt följande:

- Ett kulturhistoriskt värde på byggnaden
- En förhandlingsöverenskommelse mellan fastighetsägaren och Länsstyrelsen.
- Länsstyrelsen påbörjar oftast inte ett arbete utan fastighetsägarens deltagande.

Justeraandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-03-18

5

- Kan få bidrag för antikvariska merkostnader för att bevara originalmaterial eller originalutseende.
- Samverkan innan ingrepp.

VD informerar styrelsen om Länsstyrelsens uppfattning och önskan att få kulturminnesförklara Tallåsskolan på grund av dess kulturhistoriska värde, men KFAB:s ståndpunkt är dock att företaget inte skall ansöka om någon kulturminnesmärkning för skolbyggnaden.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t KFAB inte skall göra någon ansökan om kulturminnesmärkning för Tallåsskolan hos Länsstyrelsen.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Cecilia Björk, Gudrun Lindvall och Bertil Carlsson.

§ 9 Beslut om kopiepris vid utlämnande av offentliga handlingar från KFAB

VD informerar styrelsen om att KFAB:s nuvarande gällande regler från 2004-03-16 om kopiepris vid utlämnande av offentliga handlingar behöver uppdateras till dagens förhållanden. Föreslagen kopieringsprissättning följer den nu gällande statliga avgiftsförordningen (1992:191) § 15 – 19, t o m SFS 2018:1544, i tillämpliga delar.

Styrelsen beslutar

a t t KFAB medges rätt att ta ut en avgift om 5:-/ per kopierad A-4 sida för de första tio sidorna samt 2:-/per kopierad sida därutöver vid beställning av kopia eller avskrift av allmän handling.

a t t KFAB medges rätt att ta ut en avgift om 10:-/per kopierad A-3 sida för de första tio sidorna samt 4:-/ per kopierad sida därutöver vid beställning av kopia eller avskrift av allmän handling.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-03-18

6

avskrifter eller kopior och med 2 kronor för varje framställd kopia, dock lägst 50 kronor vid beställning av allmän handling.

- a t t** KFAB medges rätt att i förskott ta ut ovanstående avgifter när en handling sänds till beställaren via telefax eller mejl.
- a t t** KFAB medges också rätt att vid postbefordran i förskott ta ut ersättning för portokostnad om försändelsen väger mer än 20 gram samt eventuell tillkommande postförskottsavgift eller annan särskild kostnad.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson.

§ 10 Huskurance Policy

VD presenterar KFAB:s förslag till Huskurance att tillämpas i bostadsföretagets lägenhetsbestånd. KFAB:s förslag till rutin och policy innebär att vid lägenhetsbråk och oro för våld i våra bostadslägenheter:

- Ringer polisen (vi kontaktar alltid polisen i första hand vid situationer som upplevs akuta eller hotfulla)
- Ringer KFAB:s störningsjour
- Gör en orosanmälan till boendekonsulenterna om ni misstänker att någon person far illa.

Styrelsen är positiv till att KFAB inför riktlinjer och rutiner för företagets hantering vid oro för våld i nära relationer. Styrelsen förordar vidare att KFAB betecknar sin policy som sin egen och skiljer ut den från beteckningen huskurance.

Beslut

Styrelsen beslutar

- a t t** bordlägga frågan till nästa styrelsemöte och VD får i uppdrag att ytterligare utreda frågan och komma tillbaks till styrelsen med en generellt passande benämning/beteckning på KFAB:s modell för huskurance.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Berit Örtell, Cecilia Björk och Björn Johansson.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-03-18

7

§ 11 Resepolicy

VD informerar styrelsen om KFAB:s förslag till resepolicy att tillämpas inom företaget. KFAB har under ett par år arbetat med miljöfrågor och har i och med det arbetet tagit fram riktlinjer för resandet. Föreslagen policy gäller för både längre och kortare resor.

Alla resor ska planeras i så god tid som möjligt. Priser och kombinationer av resor/hotell påverkas positivt av att vara ute i tid. Detta för att resor och kombinationer av biljetter ska kunna samordnas och för att mest fördelaktiga färdvägar och boende ska kunna väljas.

Val av resor ska även spegla det miljöarbete vi genomför och den mest kostnadseffektiva och minst miljöpåverkande ska väljas. Flyg ska i allra största mån undvikas. Resor med bil skall för långa resor undvikas och för kortare resor i största möjliga mån riktas mot fordon utan fossila bränslen.

Rekommenderat val av färdmedel:

- Tåg
- Bil
- Cykel

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna och fastställa förelagt förslag till resepolicy i Katrineholms Fastighets AB att gälla tills vidare i företaget. **Bilaga, §11:1.**

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson.

§ 12 Allmännyttans klimatinitiativ

VD föredrar ärendet för styrelsen. Klimatinitiativets övergripande mål är:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Klimatförändringarna är ett hot mot kommande generationers möjligheter att leva på vår planet. De som deltar i Allmännyttans klimatinitiativ ska aktivt bidra till att hejda klimatförändringarna och leva upp till Parisavtalets ambitioner.

Genom att delta i Allmännyttans klimatinitiativ höjer vi ambitionsnivån och tar ett bredare grepp kring klimatfrågan. Vi ska arbeta för att aktivt ta till oss ny kunskap och samtidigt bidra med vår egen kunskap inom klimat- och energifrågor till andra företag. Utgångspunkten i initiativet är att alla kan bidra och tillsammans kan vi göra mer.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-03-18

8

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna KFAB:s deltagande i Allmännyttans klimatinitiativ. **Bilaga, §12:1**

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Mica Vemic, Bengt Hult och Gudrun Lindvall.

§ 13 VD-rapporter

A) Affärsplanen

VD informerar styrelsen om att KFAB arbetar med sin affärsplan som kommer att redovisas för styrelsen på nästkommande styrelsesammanträde i juni 2019. Aktuella strategiska mål och perspektiv kommer att vävas in i affärsplanen för åren 2019 – 2022.

B) Nyproduktion bostadslägenheter i kv. Pantern 2

VD informera styrelsen om aktuellt läge avseende den fortsatta byggnationen i kv. Pantern 2, etapp 2.

Förberedande markarbeten för att iordningställa parkeringsgarage och nya parkeringsplatser i hörnet Villagatan/Läroverksgatan är påbörjad. Därefter planeras uppförandet av ett nytt hyreshus utmed Läroverksgatan som kommer att omsluta kvarteret Pantern. Det nya hyreshuset kommer att bestå av mindre lägenheter om 1 rum och kök 35 - 37 kvm, 2 rok 48 kvm, 3 rok 61 kvm och 4 rok 68 kvm. Det statliga investeringsbidraget verkar återkomma, vilket underlättar investeringskalkylen för byggprojektet.

KFAB kommer snarast att gå ut med en byggupphandling för det tilltänkta bostadshyreshuset. Närmiljön påbörjar vi med hjälp av ramavtalsentreprenörer. KFAB köper utrustning på HBV-avtal (Husbyggnadsvaror, Allmännyttans Inköpsfunktion).

C) Nya skollokaler på Norr.

Den tilltänkta Skolan på Norr har nu flyttats till en tredje tomt och beräknas uppföras på vänster sida om Bievägen efter Västangården/Guldregnets förskola. Projektering för den nya skolan pågår. Detaljplan för området beräknas klar kvartal 4 2019. Byggstart för skolprojektet beräknas till våren 2020.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-03-18

9

D) Nya skollokaler i kv. Järven/Tallåsskolan

Den nya högstadieskolan är beräknad att ha plats för 1 300 elever och kommer att byggas samman med Järvensskolan Tallås. De nya skolytorna uppgår till 8 500 kvm ny yta och fördelat på 4 våningar. I samma projekt som skolan ligger en tillbyggnad av nuvarande Järvenhallen med 1 150 kvm. Skolbygget kommer att ske i etapper för att nuvarande skolverksamhet skall kunna fortgå under tiden. Den nya skolbyggnaden beräknas påbörjas tidigast senhösten 2019 för att stå klar två år senare.

År 2022 beräknas ombyggnad av Tallåsskolan påbörjas för att därefter stå klar till vintern 2022 – 2023.

Nytt riktpreis har lämnats från byggtreprenören. Inblandade parter i byggprocessen skall åter träffas för att styra upp projektet och komma vidare i detaljplaneringen.

Kommunens detaljplan för verksamhetsområdet beräknas klar till kvartal 3, 2019.

E) Nytt äldreboende vid Strandgården

VD informerar styrelsen om aktuellt läge i byggprojektet. Byggprojektet pågår enligt plan och budgeten uppfylls för närvarande inom tilldelad ram.

F) Friggagatan

VD delger styrelsen information om KFAB:s tilltänkta planer på att bygga till fastigheten Kv. Gjutaren 1 – 4 med gatuadress Friggagatan 4 – 10 med 4 huskroppar med 2 radhuslägenheter i varje byggnad med tillskott på 8 st. bostadslägenheter i markplan.

Lägenheterna föreslås byggas som 4 st. två rum och kök 64,0 m² resp. 4 st. 3 rum och kök 75,0 m².

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Cecilia Björk, Gudrun Lindvall, Bertil Carlsson och Bengt Hult.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2019-03-18

Blad

10

§ 14 Rapport från verksamheten

A) Marknad

- Björn Johansson presenterar hyresrapport per den 1 mars 2019.
- Beträffande siffrorna för vakanta och uppsagda lägenheter så uppgår den till 21 st. för 1 mars 2019, jämfört med 11 ett år tidigare.
- Kv. Hästen Etapp 2:2, Uthyrning
 - Totalt 48 (54) lägenheter. (6 st. servicelägenheter blockförhyrs av Katrineholms Kommun). Samtliga övriga bostadslägenheter är uthyrda.
 - Inflyttning påbörjades från 2019-01-07 och pågår fortfarande.
 - Ca 700 st. i kö.

Björn Johansson informerar styrelsen om en genomförd enkätundersökning i företaget i samband med hyresgästers inflyttning i KFAB:s fastighet Kv. Hästen 7, Etapp 2:1 resp. Etapp 2:2.

Johansson informerar vidare om oriktiga hyresförhållanden i företaget som KFAB har följt upp under perioden 2018-03-01 – 2018-12-31. Uppföljningen har gjorts på totalt 11 ärenden som resulterat i 3 uppsägningar, 2 ärenden under fortsatt bevakning samt 6 avskrivna ärenden.

- **Systemutveckling inom Marknadsavdelningens hyresfunktion**

- ❖ BankID
- ❖ Elektronisk faktura
- ❖ Elektronisk signering av avtal
- ❖ Elektronisk uppsägning av avtal

Antalet bankid inloggningar hos KFAB för perioden maj 2018 till februari 2019 uppgår som lägst för maj 2018 till 1250 samt som högst under november 2019 till 2150 och att under februari 2019 uppgå till 1700.

Justerandes sign



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

Blad

2019-03-18

11

- **Sponsringspolicy, KFAB ska:**

- ❖ sponsra breda verksamheter där vi via föreningar, organisationer m fl. når många människor.
- ❖ sponsra verksamheter som ryms inom områdena sport, kultur och miljö
- ❖ sträva efter balans i sponsorverksamheten mellan de olika huvudområdena
- ❖ sträva efter barn- och ungdomsprofil i sponsringen
- ❖ sponsra lokalt, d v s i första hand samarbeta med föreningar, organisationer m fl som driver sin verksamhet inom kommunen
- ❖ alltid skriva avtal med sponsrade parten
- ❖ se till att avtalen baseras på tydliga motprestationer

KFAB avser att se över nuvarande sponsringspolicy för KFAB och KIAB och uppdatera den så att den stämmer överens med nedanstående viljeyttringar och återkomma med ett förslag till beslut i styrelserna.

§ 15 Övriga frågor

VD meddelar styrelsen att bolagsstämmor äger rum måndagen den 6 maj kl. 18.00 i Pelarsalen Safirenhuset för bolagen Katrineholms Industrihus och Katrineholms Fastighets AB.

Beslut

Styrelsen beslutar

a t t godkänna rapporterna och lägga dem till handlingarna.

Under överläggningarna yttrar sig: Fredrik Olovsson, Gudrun Lindvall, Cecilia Björk, Berit Örtell, Mica Vemic, Bengt Hult och Ingmar Eriksson

Mötet avslutas

Justerandes sign



2019-03-11

Fredrik Olovsson
Erik Liljencrantz
Michael Hagberg
Bengt Hult
Cecilia Björk
Abdullahi Hassan
Gudrun Lindvall
Berit Örtell
Bo Johansson
Bertil Karlsson
Mica Vemic

Kallelse

KFABs styrelse kallas till styrelsesammanträde

Måndagen den 18 mars kl. 09.00

Plats: KFAB:s kontor, lokal Helheten, Tegnervägen 26, 3 trp

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Fredrik Olovsson



/Ingmar Eriksson



Bil. 2:1

Dagordning vid sammanträde med styrelsen för KFAB

Måndagen den 18 mars kl. 09.00

1 Formalia

- .1 Mötet öppnas
- .2 Fastställande av dagordning
- .3 Närvarokontroll
- .4 Val av protokolljusterare
- .5 Protokoll från föregående sammanträde

2-3 Ärenden enligt årsprogram/beslutsärenden

- .1 Bokslut 2018
- .2 Beslut om kopiepris vid utlämnande av offentliga handlingar från KFAB
- .3 Fastställande av policy för huskurage
- .4 Fastställande av resepolicy

4 Informationsärenden

1 VD-rapporter

- .1 Nyproduktion av bostadslägenheter i kv. Pantern 2
- .2 Nytt äldreboende vid Strandgården
- .3 Nya skollokaler på Norr
- .4 Nya skollokaler i kv. Järven/Tallåsskolan

2 Informationsärenden/rapporter från verksamheten

- .1 Marknad Björn Johansson

5 Övriga frågor

Bilg 6:1

Årsredovisning 2018





2019-03-11

Fredrik Olovsson
Erik Liljencrantz
Michael Hagberg
Bengt Hult
Cecilia Björk
Abdullahi Hassan
Gudrun Lindvall
Berit Örtell
Bo Johansson
Bertil Karlsson
Mica Vemic

Kallelse

KFABs styrelse kallas till styrelsesammanträde

Måndagen den 18 mars kl. 09.00

Plats: KFAB:s kontor, lokal Helheten, Tegnervägen 26, 3 trp

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

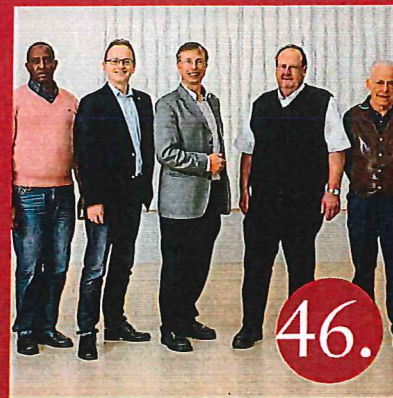
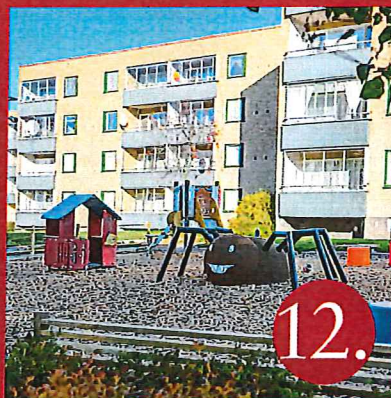
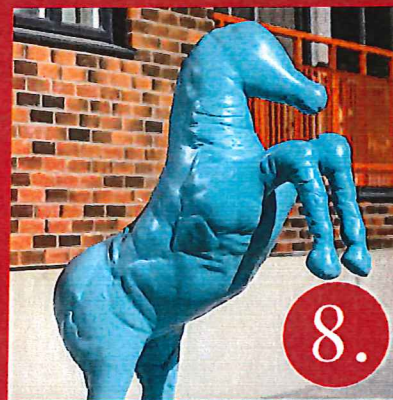
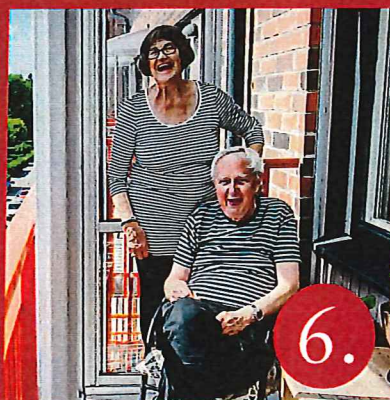
Fredrik Olovsson



/Ingmar Eriksson

Innehåll

Affärsidé och uppdrag	1	Noter	28
VD har ordet	2	Styrelsens underskrifter	37
Tryggt boende med stöd	4	Revisionsberättelse	38
Modernare kan det knappast bli	6	Mål	41
Blå häst väcker känslor	8	Sammanställning affärsområde bostäder	42
Sandbäcksskolans nya matsal	10	Sammanställning affärsområde kommunfastigheter	44
Tryggt och hållbart	12	Styrelse	46
Förvaltningsberättelse	14	Ledningsgrupp	47
Resultaträkning	24		
Balansräkning	25		
Kassaflödesanalys	27		



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 boendeanternativ för olika skeden i livet samt verka för att utveckla boendeinflytandet 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

KFAB uppför under 2018-2019 106 hyreslägenheter i kvarteret Hästen. Räddningstjänsten har fått en helt ny brandstation och bygget av ett nytt äldreboende påbörjades under hösten. Samtidigt höjs standarden i våra äldre hyreshus. Resultatnivån stärks långsiktigt men soliditeten minskar som en följd av den för bolaget höga investeringsnivån. Men jag kan ändå konstatera att året varit bra på många sätt.

Byggprocessen gällande uppförandet av nya hyreslägenheter i kvarteret Hästen på Linnévägen/Eriksbergsvägen/Vasavägen har pågått i sex år men snart är vi i hamn. Totalt har vi byggt 142 lägenheter och en gruppbostad med sex lägenheter sedan starten. Under 2018 har vi arbetat med den andra etappen som vi delat upp i 2:1 och 2:2. Del 1 med 52 lägenheter blev inflyttningsklar i mars och i början av 2019 flyttade hyresgästerna in även i del 2. Det betyder att 106 nya lägenheter har kommit ut på marknaden. Samtliga lägenheter är uthyrda och det känns riktigt bra.

Vi kan även vara stolta över den nya brandstationen som invigdes och började användas av Västra Sörmlands Räddningstjänst i februari 2019. Nu har Räddningstjänsten sitt övningsfält i samma område som brandstationen vilket förstås underlättar för verksamheten.

Trycket på kommunens förskolor, skolor och äldreboenden är fortsatt stort och det påverkar förstås KFAB. Handläggningstiderna i en byggprocess är långa och det tar lång tid innan byggandet av den nya skolan på norr kan påbörjas. Dels eftersom tilldelningsbeslutet avseende upphandlingen överklagades och bara rättsprocessen tog ett halvår, och dels ser vi ökade investeringsutgifter i projekteringskedet.

Nybyggnationen vid Järvenområdet försenas även den av en rad olika faktorer. Planen är att den nuvarande Tallåsskolan och den nya skolan ska byggas ihop. Den nya skolan ska ge plats för totalt 900 elever i jämförelse med dagens 550 elever. Orsakerna till svårigheterna att komma framåt i investeringsprocessen är flera. Dels är entreprenörens aviserade utgiftsram högre än den beslutade investeringsramen, dels har ytan utökats, skolans utformning och placering har ändrats och då en förändrad integration med den nuvarande Tallåsskolan. Länsstyrelsen har yttrat sig i detaljplansarbetet att KFAB måste hitta en bättre exteriör och sammankoppling mellan den nya och den gamla arkitekturen. Det finns nu en bra lösning som tas in i detaljplanen. För att komma ner till beslutad investeringsnivå på de delar som investeringsbeslutet omfattar krävs ett flertal åtgärder som kommer att få framtida konsekvenser. Vi ser att dessa åtgärder kommer att påverka de relativt högt ställda kraven vad gäller verksamhetens och byggnadens funktion och kvalitet.

I augusti togs det första spadtaget till det nya äldreboendet Dufvegården som ligger intill Strandgården. Dufvegården kommer att byggas med 96 nya lägenheter, tillagningskök, matsal, kiosk, spa och en stor trädgård.

Flera av KFABs hyreshus är mer än femtio år gamla och i behov av nya stammar, kök och badrum.

I kvarteret Sågen på Vingåkersvägen renoveras 106 lägenheter. Genomgående sker byte av stammar, helt nya badrum med nytt kakel och golvmatta och nytt porslin. Även viss renovering sker i köket med bland annat nya blandare och jordade eluttag. Vidare har hyresgästerna själva valfrihet att påverka omfattningen av renoveringen av köket och övriga rum i respektive lägenhet och på så sätt också kunna påverka nivån på hyreshöjningen. Gårdsmiljön i kvarteret Sågen har redan fått ett riktigt lyft med medel från Boverket, vilka finansierar 50% av investeringen. Bland annat finns numera flera bänkar och sittgrupper, bättre belysning, höga häckar har klippts ner och mörka buskage tagits bort och lekplatsen har fått ny utrustning. Under 2019 kommer gårdsmiljön i kvarteret Pantern att rustas upp.

KFABs mål är att långsiktigt stärka resultaten. En stabil ekonomi är grunden för att bolaget även i framtiden ska kunna renovera och utveckla sina fastigheter.

Miljö- och energiarbetet fortsätter med årliga aktiviteter för att nå lite längre för varje år. Under året upphandlade vi ett

par projekt med Miljöbyggnad Silver och min förhoppning är att det medför nya hus som håller hög standard avseende minskad miljöpåverkan, bättre arbetsmiljö för dem som arbetar med byggnationen och sundare boendemiljö för hyresgästerna som flyttar in.

Till sist vill jag tacka personalen för det gångna året och ert goda arbete som bidragit till att vi fick riktigt höga betyg i 2018 års mätning av nöjd-kund-index. Enligt Evimatrix fick vi det högsta betyget av alla i jämförelse med de drygt fyrtio allmännyttiga bostadsbolag som anlitar Evimatrix för att mäta nöjd-kund-index.

Katrineholm mars 2018

Ingmar Eriksson

Ingmar Eriksson, vd





FAKTA

Exempel på diagnoser för att få boende med särskilt stöd enligt LSS; Autism, Downs syndrom, hjärnskador som förvärvats i vuxen ålder genom till exempel olycka eller sjukdom och andra tillstånd som gör att personen har stora eller betydande svårigheter att klara sin dagliga livsföring.

Vid frågor om Linnévägens gruppbostad eller servicelägenheterna kontakta Pernilla Krantz eller Ann Lagerqvist på Vård- och omsorgsförvaltningen i Katrineholm.



Tryggt boende med stöd

I köket förbereder personalen inför kvällens gemensamma middag. Solen letar sig in genom de grårandiga gardinerna. Alla sex hyresgästerna som bor i den nybyggda gruppboenden är på sina respektive arbeten. Det är en helt vanlig dag på Linnévägen 31 i Katrineholm.



Pernilla Krantz, enhetschef för gruppboenden.

För drygt fyra månader sedan var hus nummer två i kvarteret Hästen färdigbyggt och hyresgästerna flyttade in i de 54 lägenheterna. På bottenvåningen finns Linnévägens gruppboende och här bor sex personer i varsin lägenhet med gemensamt kök och vardagsrum.

Gruppboenden är en sluten enhet i huset. De som bor här är placerade i boendet enligt LSS, lagen om särskilt stöd, och alla

har någon form av funktionsnedsättning som gör att de behöver en hel del hjälp med de vardagliga sysslorna. I gruppboenden finns ett stort kombinerat kök och vardagsrum där de lagar mat och äter tillsammans på vardagskvällar och helger. Det finns också plats att spela spel, pyssla och se på tv eller film ihop.

– De tillbringar mycket tid tillsammans och därför är det väldigt positivt med de stora gemensamma ytorna, säger Pernilla Krantz som är enhetschef för gruppboenden.

Hon visar runt. Inredningen går i gråa toner. Väggarna är milt ljusgrå medan möblerna går i mörkare nyanser. Det stora köksbordet och pinnstolarna verkar hemtrevligt välbekanta men samtidigt sprillans nya. Vardagsrumsdelen präglas av en stor hörnsoffa som gjord för att slänga sig i efter en lång arbetsdag. På golvet ligger en matta inte olik de som florerat i inredningsmagasinen de senaste åren. Det känns tryggt och modernt på samma gång.

Förutom gruppboenden finns det fyra servicelägenheter i huset på Linnévägen 31. Det innebär att hyresgäster som behöver visst stöd i vardagen, bor där. Lägenheterna skiljer sig inte från de övriga i huset. Inte heller hyresgästernas liv. De lever som de allra flesta. Enda skillnaden är att de

som bor i en servicelägenhet ibland kan behöva stöttning i vissa vardagliga sysslor som handling, myndighetskontakter eller planering. Därför har de tillgång till stödpersonal som finns i huset under dygnets alla timmar.

– De som har flyttat in i servicelägenheterna är väldigt nöjda med sina bostäder och kanske framför allt med läget för att det är så centralt, berättar Ann Lagerqvist som är enhetschef för Service på Vård- och omsorgsförvaltningen i Katrineholms kommun.

Än är det inte färdigbyggt i området. Ytterligare ett hus håller på att byggas och beräknas vara klart 2019. Där kommer det att finnas sex servicelägenheter till. Det innebär att kvarteret totalt kommer att få tio servicelägenheter och en så kallad baslägenhet som är bemannad med personal dygnet runt.

”Modernare kan det knappast bli”

Det var faktiskt en spis som gjorde att Kristina och Lasse Godin flyttade in i den nybyggda tvåan på fjärde våningen i kvarteret Hästen i Katrineholm.

När flyttlasset gick från radhuset i Härnösand till en lägenhet hos en privat hyresvärd i Katrineholm, var det för att de ville komma närmare sonen och hans familj. Dessutom kände Kristina staden sedan gammalt. Det var här hon föddes och växte upp. Möblerna från föräldrahemmet har följt med på alla flyttar genom åren men till sist blev det för trångt och välgörenhets-organisationer fick ta hand om dem inför sista flytten. Men det är en annan historia.

Väl på plats i Katrineholm upptäckte Kristina att spisen fungerade dåligt och bad hyresvärderna om en ny. Men möttes av ett nej. Hon kände sig upprörd över att inte kunna laga mat och baka som hon brukade. Dessutom var kylskåpet pyttelitet och lyhört var det också.

Hon sa till Lasse:

– Nej, jag vill inte bo här. Nu vill jag bo modernt och ha en spis som fungerar. Nästa gång vi flyttar blir det väl ”träådan” så gamla som vi är; men tills dess vill jag kunna laga mat och baka ordentligt.

– Hon gav sig inte. Så brukar det vara när Stina bestämt sig för något, summerar Lasse roat och ser på sin fru.

De fick kontakt med KFAB som byggde för fullt i kvarteret Hästen. Mycket modernare än så kan det knappast bli tänkte Kristina och Lasse. De ställde sig i kö och blev så småningom erbjudna två rum och kök med balkong. Och förstås en sprillans ny spis. – Jaha, och här sitter vi nu, konstaterar Lasse. Och vi trivs riktigt bra. Särskilt här. Det är perfekt.

Han pekar på den lilla korgmöbeln som han sitter i. Den är placerad i loftgången precis utanför deras ytterdörr och bildar tillsammans bordet en skön plats i skuggan.

– Härifrån har jag full koll på allt som händer på gården. Titta där till exempel, fortsätter Lasse och nickar mot byggarbetsplatsen utanför. Den där byggboden, hur ska det gå till att få ut den från gården när de bygger ett hus precis bredvid. Det blir besvärligt. Och titta hur de gör när de placerar tegelstenarna ...

Så gör han en konstpauz.

– Jag sa väl att jag heter Ove, säger han medan ett stort skratt och refererar till den uppmärksammade filmen En man som heter Ove där huvudpersonen hela tiden har synpunkter på vad som händer i kvarteret.

– När garagen är färdigbyggda kommer du väl att gå och känna på låsen också, ler Kristina.

Fast någon surgubbe som Ove i filmen är Lasse knappast. Han och Kristina skämtar med varandra mest hela tiden. Det är en varm och sprallig stämning i deras närhet. Luften är full av energi. Sa verkligen Kristina att hon skulle fylla åttio snart?

– Jo, det stämmer men jag känner mig inte särskilt gammal, konstaterar hon.

Kristina visar in i lägenheten. Det är ljus och fräscht som i stort sett alla nybyggda lägenheter nu för tiden. Fastän paret bara bott här några månader verkar det mesta ha kommit på plats utom tavlorna.

– Vi köpte en bäddsoffa när vi flyttade in, berättar hon. Det är för att vår son och hans familj ska kunna sova över när de kommer och hälsar på. För även om vi flyttade söderut för att komma närmare dem kunde vi inte bosätta oss i Stockholmstrakten där de bor, på grund av de skyhöga bostadspri-serna. Men härifrån är det bara en timme med tåget så vi kan ses betydligt oftare än när vi bodde i Härnösand. Och nu när vi nyligen har fått barnbarn känns det extra viktigt att träffas så mycket det går.

Lasse frågar om det möjligtvis går för sig att klaga lite i ett sådant här reportage också. Jovisst, det kan han väl få, kvarterets Ove.

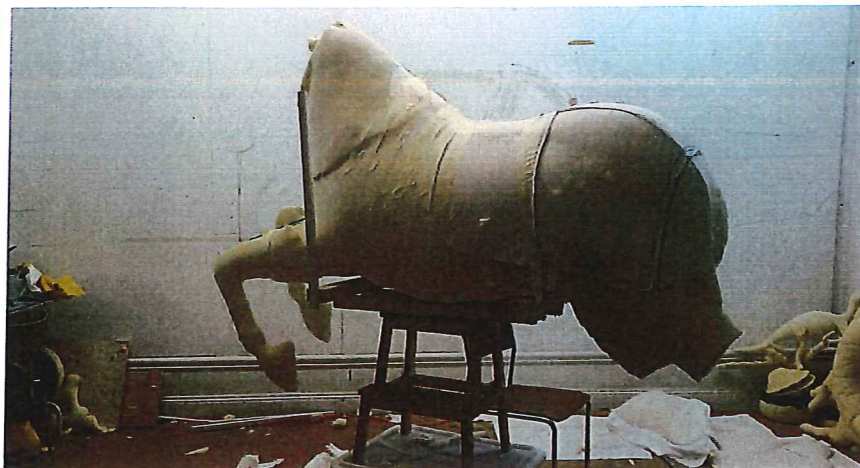
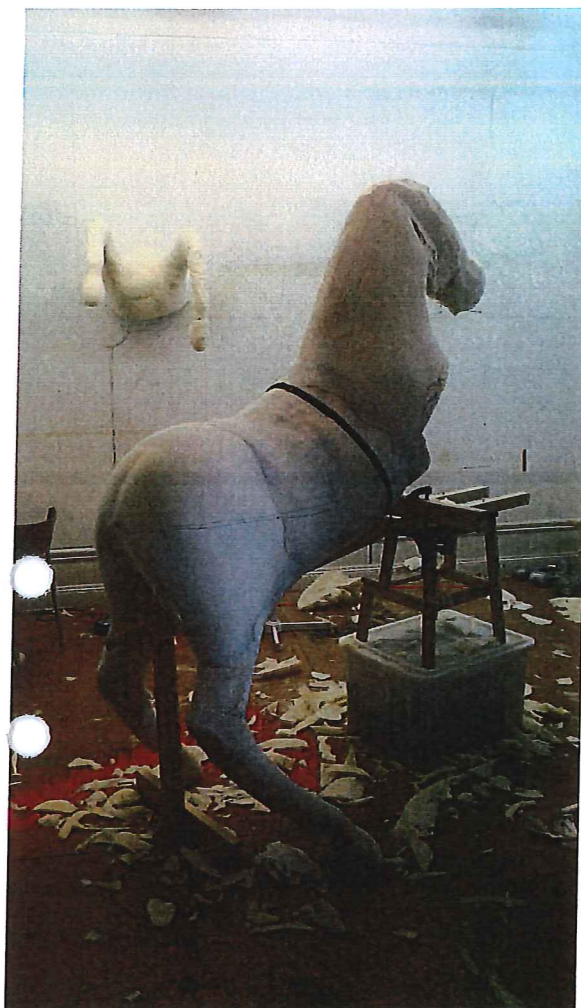
– Det är skåpsluckorna. När jag står och diskar och ska räta på mig slår jag i så det börjar blöda. De står ut på något konstigt sätt och är jäkligt vassa. Han böjer fram huvudet så att ärrnen efter några sår blir synliga.

Väl i köket inspekterar vi förstås skälet till att de flyttade hit. Den nya spisen. Och i en påse på bänken bredvid ligger beviset för att den fungerar: Kristina bjuder på nybakade kanelbullar på balkongen.

– Vi har det bra här. Det är lugnt i kvarteret. Och grannarna är trevliga. Det är tre lägenheter på vår våning och det händer att familjen bredvid kommer över med mat till oss. De har en annan mattradition än vi så det är roligt att få prova deras rätter, säger Lasse och Kristina.



Kristina och Lasse Godin trivs mycket bra i sin tvåa på fjärde våningen på Linnévägen 31.



OM LINDA BÄCKSTRÖM

Ålder: 36 år.

Bor: I Stockholm.

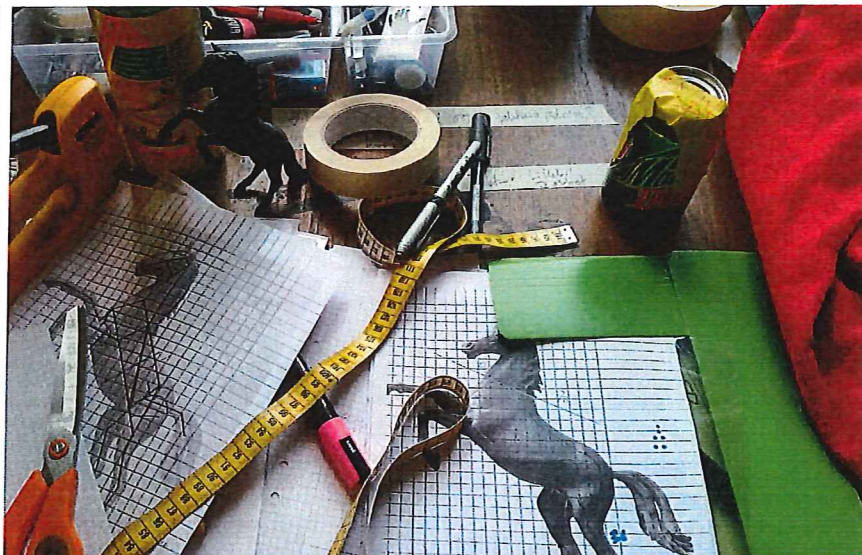
Gör: Konstnär.

Aktuell: Verket Big Blue i kvarteret Hästen i Katrineholm.

Högre utbildningar: Kungl. Konsthögskolan i Stockholm och Högskolan för design och konsthantverk i Göteborg.

Utställningar: Har bland annat ställt ut på gallerier, konsthallar och mässor i Stockholm, Berlin, Hamburg, Bad Gastein, London, Avesta, Torshälla och Katrineholm.

Mera i Katrineholm: Har gjort två konstnärliga utsmyckningar till Lövåsgården, haft utställning på Katrineholms konsthall.



Blå häst väcker känslor

Den himmelsblåa mustangen i aluminium stegrar sig utanför kvarteret Hästen i Katrineholm. Verket som heter Big Blue är beställt av KFAB och konstnär är Linda Bäckström. Av debatten att döma verkar det vara en skulptur som man antingen älskar eller hatar.

Att hästen är blå och dessutom saknar både svans och öron har väckt en hel del debatt i lokalpressen.

– Det känns roligt och spännande att folk reagerar, men det påverkar mig inte. Det finns en tradition att det som är avbildande är skickligt, men det är precis lika mycket arbete bakom sånt som är skevt. Jag är dessutom inte intresserad av att visa en häst så som de ser ut för riktiga hästar kan man ju se ändå i vilken hage som helst. I konsten är jag fri att gestalta som jag vill. Och betraktaren är fri att göra sin tolkning, säger Linda Bäckström.

Hon berättar att det är just det skeva som intresserar henne. Se vad som händer när hästen fråntas det graciösa och inte har sina typiska attribut som svans och öron.

Linda arbetar i textil och fogskum när hon bygger sina skulpturer. Det är två lätta, mjuka och svåra material som skapar formen. Hon syr, tejpar, lappar och använder ungefär samma metod som när man tillverkar gosadjur.

– Jag är väldigt intresserad av material och framför allt av fogskum. För mig är själva experimenterandet i ateljén och hur jag ska tämja materialet den verkliga drivkraften. Precis när jag tror att jag kommit på hur jag ska göra tar fogskummet en ny väg, förklarar Linda.

När verket Big Blue fått sin slutgiltiga form var det dags att gjuta alla delar i aluminium, svetsa ihop dem och sprutmåla med lackfärg lika blå som en sommarhimmel.

– Hästen blev kraftfull på ett sätt men samtidigt är det som en marshmallow släppts ner på platsen. Jag tycker om spelet mellan mjukt och hårt, urkraft och viktlöshet, säger Linda.

Hästar har en lång symboltyngd tradition inom offentliga utsmyckningar. I många större städer finns gamla hästskulpturer på torg och i parker, och då oftast med en kung på ryggen. Linda berättar att det historiskt betytt olika saker beroende på om hästen stegrar sig eller inte och hur många hovar den har i marken och så vidare, men just det intresserar henne egentligen inte speciellt mycket.

Hennes utgångspunkt är inte annan konst utan kan vara vad som helst som väcker något i henne. Det måste inte alls vara vackert utan snarare sådant som har någon spänning i sig. Det får gärna finnas ett inslag av amerikansk kultur också eftersom hon helt enkelt bara tycker så mycket om det.

Linda visar ett kollage som varit utgångspunkten för verket Big Blue. Här samsas bilder på en enormt muskulös tjur av sorten belgisk blå med en vit simmande sagohäst, en örn mot den amerikanska flaggan och

färgprover i olika blåa toner. Och en massa stegrande hästar förstås, från filmer, vykort, bokomslag och sköldar.

Ingmar Eriksson är vd på KFAB och beställare av konstverket.

– Vi har en väggmålning med hästar i det första huset vi byggde i kvarteret Hästen och ville ha ett konstverk till det andra huset också. Det enda vi hade bestämt i förväg var att verket skulle vara kopplat till hästar efter kvartersnamnet, sedan fick konstnären fria händer.

Ingmar Eriksson berättar att de fick kontakt med Linda Bäckström genom Truls Olin som tidigare arbetade på kulturförvaltningen i Katrineholm. Truls kände till Linda som hade haft en utställning i Katrineholms konsthall och även gjort två väggfasta utsmyckningar till Lövåsgården.

Hennes konst stämde in på det Ingmar efterfrågade eftersom hon tidigare arbetat med en stor stegrande häst i verket Black Beauty. Big Blue tar avstamp där men har sedan utvecklats till ett helt eget verk.

– Många har åsikter om Big Blue men jag tycker om den. Den passar där, är annorlunda och sticker ut lite. Det är väl det konstverk ska. Väcka känslor, sammanfattar Ingmar Eriksson.

Sandbäcksskolans nya matsal

I trapphuset till Sandbäcksskolans matsal står Berkan Köylü och skriver upp veckans luncher på en stor svart tavla. Han är förste kock och arbetsledare i köket. Just den här dagen serveras falukorv och potatismos till skolans drygt 600 elever och de 50 pedagogerna och elevassistenterna.

Berkan visar in i skolans matsal som länge varit den enda. Här kan bara 120 personer äta samtidigt och det har krävts extrem logistik och hårt arbete för personalen för att alla 650 lunchgästerna ska kunna få mat inom rimlig tid.

Men sedan några månader tillbaka har Sandbäcksskolan ytterligare en matsal. Berkan sveper med handen över den helt nybyggda lokalen som har många stora fönster och mycket högt i tak. Väggarna är vitmålade och golven är gråmelerade medan dörrar och trappor har fått lister i ekträ. På de vita väggarna sitter stora ljud-dämpande plattor i en djupt turkosblå färg. Det är funktionellt och samtidigt mycket dekorativt.

– Det bästa av allt är att även här får det plats 120 personer; så nu har vi dubblerat antalet sittplatser, säger Berkan.

Han och kollegorna har fått en betydligt bättre arbetssituation och eleverna och lärarna kan sitta och äta tillsammans längre än tidigare.

Skolans rektor Sara Aldrin berättar att de numera har schemalagda luncher med närvaroplikt. Eleverna måste vara i matsalen minst tjugo minuter varje dag och lärarna rapporterar frånvaro precis som vid vilken lektion som helst.

– Vi vet att det finns de elever som hoppar över skollunchen för att istället springa ut till fotbollsplanen eller paxa en plats på

skolgården. Det är varken bra för hälsan eller studierna, säger hon. Det är viktigt för oss att eleverna går till matsalen, sitter ner i lugn och ro och äter tillsammans. Sen går alla ut samtidigt och leker. Det blir mindre press då.

Hon konstaterar att det fungerat som de hoppades. Det har inte varit ett enda klagomål kring de nya reglerna vid luncherna, utan bara positiva reaktioner.

– Jag tycker att den nya matsalen blev wow! Det är modernt, snyggt och väldigt funktionellt, säger Anders Nordh på KFAB som varit projektledare för byggnationen. När vi ändå var igång målade vi om den gamla matsalen också. Den var mörkt tegelröd innan men nu är väggarna vita och rummet känns mycket ljusare och faktiskt även större.

Sara och Berkan är också nöjda.

– Eftersom det är fint i båda matsalarna är det ingen direkt konkurrens om platserna. Innan var det mycket skrik och tjoande under luncherna när alla samsades om platserna i en enda matsal men nu är det är en helt annan stämning och ljudnivån har dämpats påtagligt. Dessutom är det betydligt lättare för både oss och eleverna att ta sig fram med den varma maten nu när utrymmet är mer än dubbelt så stort, säger Berkan.

Sara har varit med i hela processen ända från de första diskussionerna om tillbygg-

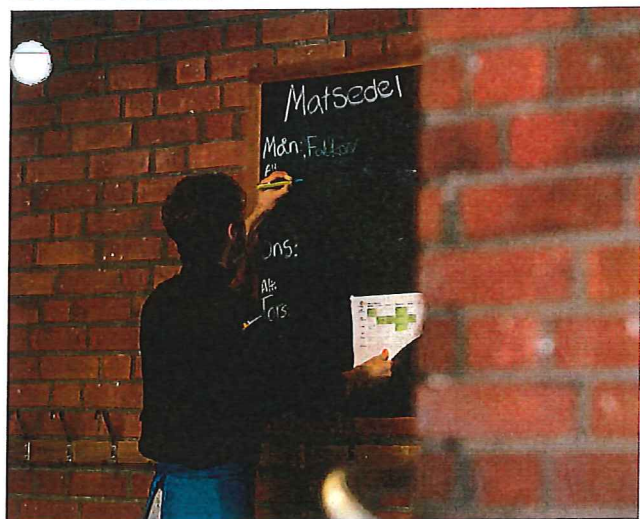
nad för drygt två år sedan. En rad förslag har diskuterats. De har vänt och vridit på olika lösningar. Ändrat och tänkt om. Hon är mycket nöjd med resultatet och tycker verkligen om färgen på de ljuddämpande plattorna.

– Anders hade en annan färgidé från början som gick i mer varma toner, förklarar hon, men Berkan och jag var mer inne på en kallare färgskala. Anders bytte till vårt färgförslag och det blev så fint! Det är det bästa med samarbetet med KFAB att de lyssnar på oss och tillmötesgår våra önskemål så långt det är möjligt.

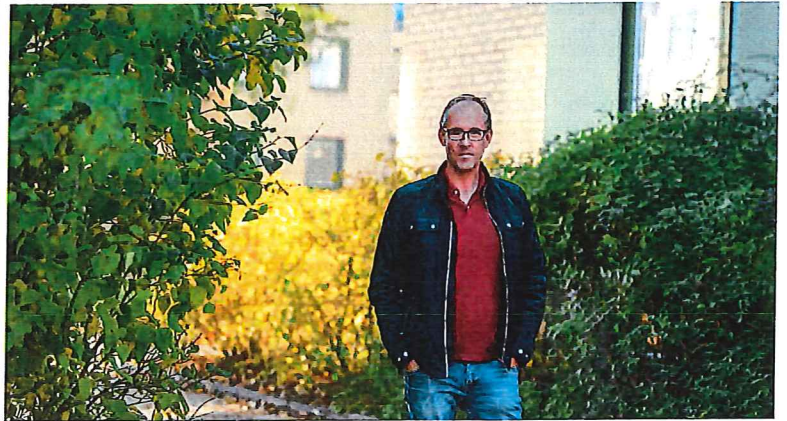
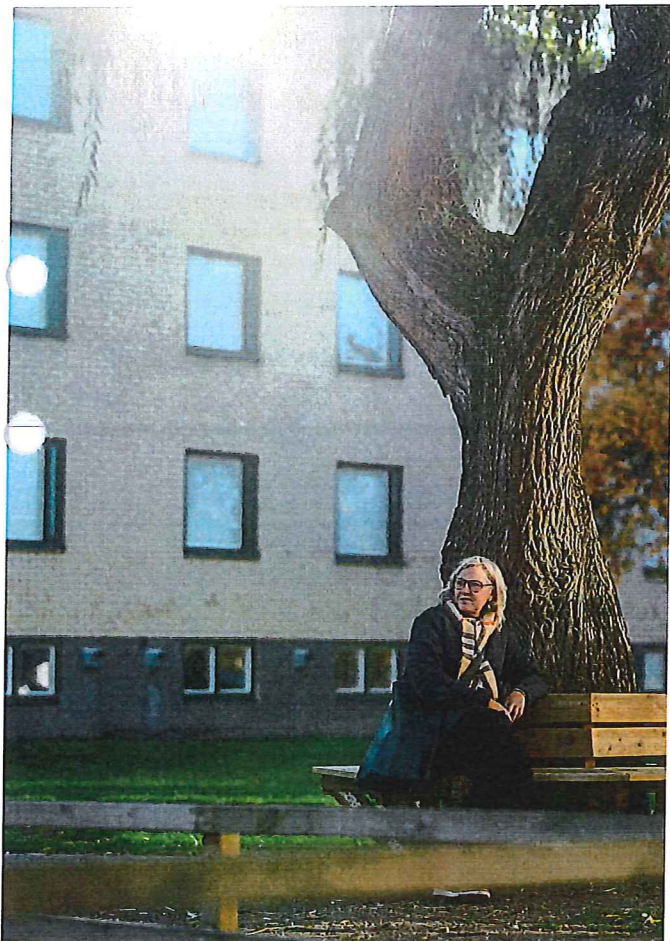
Matsalen är byggd för att ha flera funktioner. Den ska kunna användas som aula, teaterscen och till föreläsningar. Tanken är att lokalen ska hyras ut på kvällstid till olika föreningar eller organisationer som behöver en samlingssal.

Nu när matsalen är klar drar nästa projekt på Sandbäcksskolan igång. En utomhus-scen ska vara klar innan det är dags för skolavslutning. Därefter ska två längor byggas ihop för att skapa nya klassrum och grupprum till hösten. Sedan kommer skolans huvudbyggnad att byggas ut mot Fortunagatan för att få klassrum som inte är utformade på traditionellt sätt, utan ger plats åt friare undervisningsformer.

– Som lök på laxen ska vi bygga en stor sporthall också, precis utanför skolan, avslutar Anders Nordh.



Rektor Sara Aldrin, köksansvarige Berkan Köylü och Anders Nord som är projektledare på KFAB, är alla mycket nöjda med Sandbäcksskolans nya ljusa matsal.



”Det ska vara tryggt och hållbart”

Den nya lekplatsen är precis färdigbyggd och barnen får bland annat en enorm spindel att klättra på. Ny belysning är installerad vid entréerna och längs gångstråken. Även det gamla pilträdet är upplyst.

De drygt hundra lägenheterna i kvarteret byggdes som en del i miljonprogrammet för femtio år sedan. Då var det bostadsbrist och behövdes snabbt många lägenheter till rimliga hyror. Nu känns visserligen 1960-talet långt borta men husen står stadigt kvar även om de blivit lite slitna.

Lägenheterna i kvarteret är populära och inte en enda står tom. Här bor många barnfamiljer. På eftermiddagar och helger fylls gården med lekande barn och vuxna som sitter och fikar, pratar och grillar. Men nu är det förmiddag, de flesta är på jobbet eller i skolan och gården är tom sänar som på några hantverkare som bär ut badkar på gården.

Under det stora pilträdet sitter Maria Doktare, som ansvarar för upprustningen av gården. Hon provsitter den nya bänken som går runt trädets stam och diskuterar belysningen med en elektriker. Lampor ska grävas ner i gräsmattan runt pilen och lysa upp den underifrån.

– Om det är ljusare på gården känner sig hyresgästerna tryggare. Det ska vara säkert att vistas här även sent på kvällarna, därför har vi tagit bort höga buskar och en hel del träd samtidigt som vi har satsat på belysningen, säger Maria.

Så vänder hon sig till de två männen som just burit ut badkaren och säger:

– Ni tar väl bort dem härifrån på en gång för om några timmar blir fullt med barn som

leker här ute. Tänk ifall de börjar leka i karen och någon gör sig illa. De försäkrar att badkaren ska forslas bort med detsamma och Maria nickar gillande.

– Vi vill ju helst att de leker på lekplatsen som vi gjort iordning, säger hon och visar den nya stora klätterspindeln, lekstugan och rutschkanan.

Markmaterialet på lekplatsen är träflis som på senare tid börjat ersätta sand och gummimattor.

– För det första är det ett bra fallskydd när man ramlar. Det är en ren naturprodukt med lång hållbarhet, dessutom tycker inte katter om flis så man slipper att lekplatsen blir kattlåda, berättar Maria.

Bredvid lekplatsen, i skydd av syrenbuskar och några björkar, finns en uteplats med nya färgstarka trädgårdsmöbler och en grill. På gården finns också ett utomhusschack och för den som bara vill sitta och vila under körsbärsträden finns nya vågformade bänkar i klara färger.

– Tyvärr är den kombinerade fotbolls- och basketplanen inte klar än. Vi måste förvara byggmaterial till stambytet där innanför stängslet av säkerhetsskäl. Men så fort alla rör är på plats ska vi göra iordning planen så att bamen och ungdomarna kan spela igen, lovar Maria.

Under sommaren byttes husens 780 fönster ut mot moderna treglasfönster som både

isolerar bättre och dämpar ljud utifrån. Men de nya fönsterkarmarna har fått behålla sin tidstypiska gröna färg för att fortsätta matcha de gula fasaderna.

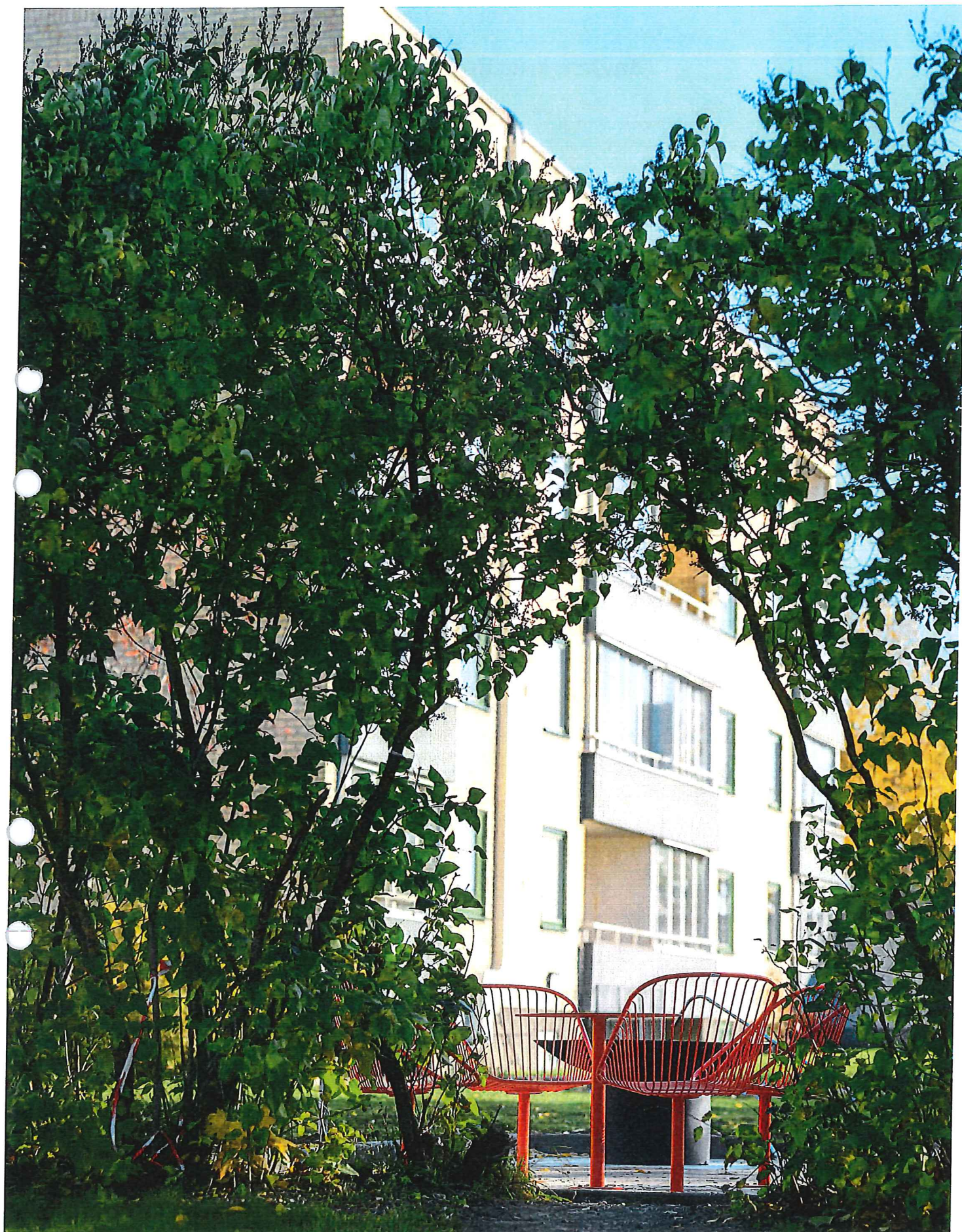
– Genom att byta ut fönstren gör vi en ganska stor energibesparing. De gamla läckte värme och gjorde uppvärmningen ineffektiv, säger Magnus Klarén som ansvarar för renoveringen av husen. Nu blir det jämnare temperatur i lägenheterna. Eftersom ventilationen också byts ut blir även luftkvaliteten bättre.

Inomhus råder full aktivitet. Just den här dagen inleds arbetet med att byta ut rör och ledningar för både vatten och avlopp, ett så kallat stambyte. De här husen var bland de första i Katrineholm som fick avloppsrör i plast, något som var i framkant 1968, men inget håller i evighet.

– De senaste åren har vi haft flera vatten skador bara för att rören är gamla och går sönder. De nya avloppsrören är också i plast medan de nya synliga vattenledningarna kommer att vara kromade, säger Magnus.

I samband med stambytet får hyresgästerna helt nya badrum med kakel på väggarna. Ett trettiotal hushåll får dessutom nya kök.

– Hyresgästerna har själva fått välja om de vill att köket renoveras, nya vitvaror och diskmaskin installeras eller om de vill ha kvar sitt nuvarande kök. På så sätt kan de själva påverka hur stor hyreshöjningen blir efter renoveringen, förklarar Magnus.



Kvarteret Sågen på Bjurtorpsgatan/Vingåkersvägen firar femtio år genom att rustas för att hålla minst lika länge till.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighetsaktiebolag, organisationsnummer 556011-0917, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Katrineholms Fastighets AB för verksamhetsåret 2018. Förvaltningsberättelsen omfattar koncernen och moderbolaget.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Katrineholms Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Katrineholms kommun med säte i Katrineholm. Från och med 2006-12-31 är bolaget moderbolag till Katrineholms Industrihus AB (KIAB).

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

KFAB bildades 1955 och uppförde de första bostadsfastigheterna på norr i Katrineholm. Tyngdpunkten av hyreshusen är uppförda under 60-talets miljonprogram. Under 2000-talet har efterfrågan på bostäder ökat och är idag en bristvara.

Nybyggnationer av hyreshus har genomförts och planeras på flera centrala fastigheter de närmaste åren.

Sedan 2002 äger KFAB även merparten av de kommunala verksamhetslokalerna. Miljöfrågor är i fokus. Att minska energiförbrukningen och automatisera fastighetsdriften är prioriterat.

AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

KFAB ska erbjuda attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm. KFAB ska i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag bedriva verksamheten med hyresfastigheter utifrån affärsmässiga principer. KFAB ska erbjuda ett boende av god standard och boendeanternativ för olika skeenden i livet.

KFAB ska verka för att utveckla boendeinflytandet över bostäder och boendemiljö samt även ta ansvar för att bereda utsatta och svaga grupper bostäder.

KFAB tillhandahåller också lokaler för kommunal verksamhet där bolaget ska eftersträva att hyra ut till lägsta möjliga totalkostnad. Syftet med att tillhandahålla lokaler i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten.

Bolagets redovisning är uppdelad i två affärsområden, bostäder (AO Bostäder) och kommunfastigheter (AO Kommunfastigheter). Syftet med uppdelningen är att tydliggöra och särskilja intäkter respektive kostnader för de olika hyresgästkategorierna. Verksamheten inom AO Bostäder styrs av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag där affärsmässiga principer är vägledande. Inom AO Kommunfastigheter är självkostnadsprincipen vägledande.

STYRELSE

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

2018-01-01 – 2018-12-31

Ordinarie ledamöter
Fredrik Olovsson ordf (s)
Erik Liljencrantz v ordf (m)
Cecilia Björk (s)
Michael Hagberg (s)
Berit Örtell (s)
Abdullahi Hassan (s)
Bo Johansson (m)

Gudrun Lindvall (mp)
Bertil Carlsson (c)
Mica Vemic (sd)
Bengt Hult (l)

Arbetsgagarrepresentanter
Rickard Åkesson, VISION

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls den 23 april.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

Utsedda revisorer och revisorsersättare med uppgift att granska KFABs räkenskaper och förvaltning har varit

Ordinarie: Per Larsson, auktoriserad revisor, Ernst & Young
Ersättare: Roger Hovsby, Ernst & Young

Lekmannarevisor är Marita Bengtsson, suppleant är Lars F Eriksson.

ALLMÄNT

KFAB och KIAB har till viss del 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.

KFAB genomför både nyproduktion och renovering av bostäder och kommunala verksamhetslokaler. I kv. Hästen fortsätter nyproduktionen av hyreshus vid korsningen Linnevägen/Eriksbergsvägen. Etapp 2:1 om 46 lägenheter och en grupp bostad blev inflyttningsklart 1 februari 2018. Etapp 2:2 om 54 lägenheter kommer att sluta kvarteret och avsluta projektet i februari 2019. I kv. Ekorren pågår renovering av den arkitektritade byggnaden kallad Björkbacken. Vid kv. Pantern 2, Läroverkgatan/Hemgården, planeras för en nybyggnation av hyreshus omfattande 29 lägenheter.

KFAB uppför på Katrineholms kommuns uppdrag en förskola med fyra avdelningar vid Örnens förskola som färdigställts i december, samt planerar för ytterligare en förskola om sex avdelningar vid Östra skolan.

I samarbete med Västra Sörmlands räddningstjänst bygger KFAB en ny brandstation för Katrineholm och Vingåker. KFABs del av nybyggnationen avslutas i februari 2019. I december har den nuvarande brandstationen vid kv. Abborren sålts till Katrineholms kommun.

KFAB har även påbörjat nybyggnationen av ett nytt äldreboende vid Strandgården. Det nya äldreboendet får namnet Dufvegården och omfattar en utbyggnation på 10 000 kvm. Utbyggnaden ger 96 nya lägenheter om 35 kvm fördelade på tre våningsplan och ytterligare ett plan i sutteräng.

Inom affärsområdet bostäder äger och förvaltar bolaget 45 st (45 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 115 871 kvm (111 528 kvm).

Inom affärsområde kommunfastigheter förvaltar bolaget 48 st (48 st) fastigheter med en yta mätt i bruttoarea (BRA) om 230 401 kvm (230 401 kvm).

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

Antalet fast anställda är 46 personer (47) fördelade på 37 män (36) och 9 kvinnor (9). Se redovisning i not 4 till resultaträkningen.

Utbetalda löner och arvoden under året finns redovisade i not 4 till resultaträkningen.

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 24.

MARKNAD OCH UTHYRNING

Förhandlingar avseende 2018 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 1,2 % (0,8 %) för bostäder respektive lokaler.

Uthyrningssituationen är fortsatt gynnsam. Efterfrågan på lägenheter i Katrineholm är stor. Antalet tomma lägenheter är oförändrat låg, 7 st (3 st). De tomma lägenheterna genomgår planerad renovering eller reparationer efter vattenskada. Uthyrningsgraden är 99,5 % (99,9 %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %.

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett boendalternativ för olika skeden i livet samt att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende. För att uppfylla uppdraget erbjuder KFAB varierande lägenhetsstorlekar i flerbostadshus och radhus. KFAB erbjuder även ungdomsbostäder, seniorbostäder och trygghetsbostäder.

Trots en för Katrineholm hög nybyggnationstakt av nya lägenheter och andra boendeformer har efterfrågan på KFAB:s äldre lägenhetsbestånd inte minskat. Dock kan vi skönja en viss avmattning av efterfrågan på lägenheter i nyproduktion. KFAB har även tidigare noterat en ökad trångboddhet i KFAB:s befintliga lägenhetsbestånd inom vissa bostadsområden. Trångboddheten medför ökad förslitning i våra lägenheter och övriga ytor vilket i sin tur medför ökade kostnader.

KFAB tillhandahåller för närvarande 38 (38) lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende. KFABs boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer. KFAB:s roll och bidrag till det kommunala uppdraget gällande bostadsförsörjning tenderar att öka i omfattning och hamna mer i fokus framöver. En stor efterfrågan på lägenheter innebär både positiva och negativa effekter. En effekt är att de otillåtna upplåtelseerna tenderar att öka i omfattning. KFAB har därför stärkt upp rutinerna kring interna byten och andrahandsupplåtelser av lägenheter i syfte att minska de otillåtna upplåtelseerna av bostäder.

Under året har stort fokus lagts på att minska andelen sena betalningar av hyror. I samarbete med Intrum har KFAB arbetat fram rutiner och metoder i syfte att förbättra betalningsmoralen.

KFAB bedömer att bolaget uppfyller ägarens uppdrag att bereda utsatta och svaga grupper ett boende.

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeflyttandet. KFAB ordnar tillsammans med Hyresgästföreningen bostadsmöten i bostadsområden med syfte att ge hyresgästerna möjlighet till inflyttande över sin boendemiljö.

Boendeflyttande 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.

Vid den pågående renoveringen av kv. Sågen sker arbetet i samråd med Hyresgästföreningen. Vid renoveringen har de boende möjlighet att påverka omfattningen av renoveringen av sina lägenheter vad gäller omfattningen av insatserna i kök och övriga rum samt om säkerhetsdörr ska installeras.

FRAMTIDA UTVECKLING

Affärsområde Bostäder

KFAB har idag viss möjlighet att erbjuda hyresgäster nyproducerade lägenheter, men samtidigt svårt att erbjuda bostäder till sökande i bostadskön som efterfrågar lägenheter i det övriga lägenhetsbeståndet där efterfrågan är stor.

KFAB genomför både nyproduktion och renovering av bostäder och kommunala verksamhetslokaler. I kv. Hästen fortsätter nyproduktionen av hyreshus vid korsningen Linnevägen/Eriksbergsvägen. Etapp 2:1 om 52 lägenheter blev inflyttningsklart 1 februari 2018. Etapp 2:2 om 54 lägenheter kommer att sluta kvarteret och avsluta projektet i februari 2019. Under byggtiden har lägenheterna marknadsförts visuellt genom virtuella media som visar lägenheternas utformning, mått och standard. Detta har varit mycket uppskattat av våra nya hyresgäster som kunnat få en uppfattning av lägenheten långt innan färdigställande.

I kv. Ekorren pågår renovering av den arkitektritade byggnaden kallad Björkbacken. Byggnaden ska varsamt renoveras och omvandlas från lokaler till 5 lägenheter Ombyggnationen planeras i samarbete med byggnadsantikvarie i syfte att återställa byggnadens ursprungliga utformning. Genomförandet sker i egen regi tillsammans med elever från Duveholmsgymnasiets byggprogram. Ombyggnationen beräknas vara färdigställd under hösten 2019.

Vid Pantern 2, Läroverksgatan/Hemgården, planeras för en nybyggnation av hyreshus omfattande 29 lägenheter. Lägenheterna av olika storlekar som planeras byggas kommer att vara relativt små och yteffektiva med hög boendestandard. Ambitionen är att kunna erbjuda nybyggda lägenheter till prisvärda hyresnivåer. Nybyggnationen planeras vara färdigställd våren 2020. Vidare planeras för en omfattande renovering av den yttre miljön i kvarteret.

Ny detaljplan för Vitsippan 12 förväntas vara klar under 2018. Vitsippan 12 är för KFAB en markreserv för eventuellt framtida byggnation.

Den i riksdagen beslutade avvecklingen av investeringsstöd innebär att framtida nybyggnation för drygas vilket innebär högre hyresnivåer för nyproducerade lägenheter.

Samtidigt visar den senaste statistiken från SCB att trenden med att bygghälsor ökar långt mer än inflationen. De senaste två åren har ökningstakten inom bostadsbyggandet av flerbostadshus varit 8 % för 2016 och 4 % för 2017 samtidigt som konsumentpriserna har legat på mindre än 2 % respektive år.

Framtida hyresförhandlingar måste fokusera på att långsiktigt få hyresnivåer på nyproducerade lägenheter som hyresgästerna kan bära för att inte få tomställda nyproducerade lägenheter. Det innebär samtidigt att lägenheterna i det äldre beståndet måste bära samma eller högre hyresökning räknat i kronor per kvadrat som de nyproducerade lägenheterna. De överenskommer som de senaste åren med en generell procentuell höjning av alla hyror innebär att nyproducerade lägenheter höjs mer per kvadratmeter och i kronor räknat, vilket därmed ökar risken för tomställda nyproducerade lägenheter.

KFAB ser även att önskemålen från nya och befintliga hyresgäster att tillhandahålla andra kvaliteter i boendet ökar. Exempel på detta kan vara garage inomhus vid nybyggnation, närbelägna och inbyggda cykelförråd, ökad digitalisering, elstolpar till elbilar och gåstrum.

Ovanstående faktorer tillsammans med en lägre efterfrågan på nyproducerade lägenheter försvårar för framtida nybyggnation.

Affärsområde Kommunfastigheter

KFAB och Katrineholms kommun samverkar i planering, projektering och byggnation. Ägaren och KFAB beslutar om investeringar i fastigheterna. De ekonomiska ramarna för förvaltning av fastigheterna inom AO Kommunfastigheter styrs av kommunens budgetram utifrån självkostnadsprincipen.

KFAB:s samlade kompetens inom förvaltning och projektering syftar till att genom ett professionellt förhållningssätt åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. KFAB ska vidare tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet till lägsta möjliga totalkostnad.

Inom planeringsperioden finns ett flertal investeringsprojekt som ska genomföras, planeras eller utredas gällande behovet av nybyggnationer för den kommunala verksamheten. Det gäller bl.a. planer på att uppföra nya skolor med i vissa fall tillhörande sporthallar i centrala Katrineholm, särskilda boende för äldre, ett nytt parkeringshus vid järnvägsstation, en brandstation, en ny samlad gruppboende LSS samt en ny serviceboende. En förutsättning för att skapa förutsättningar för en effektiv byggprocess är att planprocessen hanteras i god tid och är klar innan projektering- och byggprocessen startas. Vidare är det av stor vikt att samtliga inblandade har klarlagt vilka åtgärder som ska genomföras och prioriteras. Inom planeringsperioden 2019 till 2021 planeras för nybyggnationer inom AO Kommunfastigheter om ca 1 000 Mkr. KFAB ser att de investeringsnivåer som varit några år och som kommer att öka ytterligare de närmaste åren innebär att bolagets finansiella situation bör stärkas genom ett aktieägartillskott. Tillskottet minskar de finansiella riskerna i framtiden.

Under 2018 och 2019 uppför KFAB på Katrineholms kommuns uppdrag en förskola med fyra avdelningar vid Örnens förskola som färdigställdes i december, samt planerar för ytterligare en förskola om sex avdelningar vid Östra skolan.

I samarbete med Västra Sörmlands räddningstjänst bygger KFAB en ny brandstation för Katrineholm och Vingåker. Den nya brandstationen byggs längs riksväg 56 intill räddningstjänstens övningsfält i Katrineholm. Det nya strategiska läget, utmed kring-

leden, gör att räddningstjänsten snabbare kommer att nå ut till alla delar av kommunerna.

Ytterligare en fördel med lokaliseringen är synergieffekten med övningsfältet, eftersom de två enheterna nu blir till en enhet. Bygget planeras vara klart februari 2019. I december har den nuvarande brandstationen vid kv. Abborren sålts till Katrineholms kommun.

Det nya äldreboendet får namnet Dufvegården och omfattar en utbyggnation på 10 000 kvm. Utbyggnaden ger 96 nya lägenheter om 35 kvm fördelade på tre våningsplan och ytterligare ett plan i sutteräng. Det nya äldreboendet kommer att byggas enligt miljöbyggnad Silver som innebär att det ställs höga miljökrav på bland annat ljud, radon, ventilation, fuktsäkerhet, energianvändning, dagsljus och inomhusklimat. Detaljplanen beräknas vara klar första kvartalet 2018 och målet är att det nya äldreboendet ska stå klart för inflyttning december 2019.

KFAB har på Katrineholms kommuns uppdrag att tillskapa 15 nya förskoleavdelningar. KFAB har under en fyraårsperiod uppfört 15 nya förskoleavdelningar fram till och med 2018. KFAB har upphandlat ytterligare en förskola om 6 avdelningar att uppföras vid Östra skolan.

På fastigheten Örn, Lenagatan 3 har en förskola om fyra avdelningar färdigställdes i december. Den förskolebyggnad om två avdelningar som finns på området ska avvecklas och kommer att rivas under 2019 och området där byggnaden stod omvandlas till lekområde för förskolebarnen.

Katrineholms kommun har vidare beställt en förskola vid Östra skolan, med benämning Karamellen. KFAB har sedan tidigare en option om nyproduktion av ytterligare en förskola om fyra avdelningar med entreprenör, kommunens beställning omfattade sex avdelningar. Under hösten har därför en förnyad upphandling av de kompletterande avdelningarna genomförts.

Vid Nävertorpsskolan, Bäverhyddan har 3,5 avdelningar färdigställdes inom befintlig byggnad. Den tillfälliga förskolan Junibacken ska under 2019 renoveras för att bli en permanent förskola. En tillbyggnad med ett mottagningskök kommer även att uppföras. Den tidigare vårdcentralen i Nävertorp har under året byggts om till en kommunal familjecentral.

Genomförs merparten av de nybyggnationer som planeras och utreds i KFAB:s regi innebär detta att bolagets balansomslutning kommer att fördubblas inom en femårsperiod. Kommunala beslut om genomförande och finansiering krävs för att KFAB ur ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv ska kunna genomföra nybyggnationerna och hanteringen av de lokaler som sannolikt kommer att lämnas av de kommunala verksamheterna framöver. Ett långsiktigt arbete med att planera för en lämplig hantering av dessa lokaler måste ske i samarbete mellan KFAB och Katrineholms kommun. Allt från försäljning, omflyttning av verksamhet eller rivning kan bli lösningarna för de aktuella byggnaderna.

Sedan 2002 äger KFAB även merparten av de kommunala verksamhetslokaler. Miljöfrågor är i fokus. Att minska energiförbrukningen och automatisera fastighetsdriften ligger högt på KFAB:s agenda. KFAB fjärrstyr huvuddelen av alla byggnader inom AO Kommunfastigheter. De energieffektiviseringsåtgärder som genomförs riktar sig mot de byggnader som visar sämst energiprestanda.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Trygghetsvandring har genomförts i Valla, området kring Elwynska- och Sandbäcksskolan. Utöver KFAB deltar kommunala förvaltningar, politiker, hyresgäster samt räddningstjänsten och polis i trygghetsvandringarna. KFAB ser positiva effekter av vandringarna med en ökad dialog mellan parterna, bl.a. har grannsamverkan i Valla utvecklats under året. Flera trygghetsskapande åtgärder har löpande genomförts i och kring våra fastigheter, till exempel med utbytt och stärkt belysning, samt översyn och åtgärder för att anpassa den yttre miljön.

Kostnaderna för uppvärmning är lägre än planerat som en följd av genomförda effektiviseringsåtgärder samt att temperaturen varit högre än normalt. Utfallet motsvarar ca 97 kr/kvm. Året har varit 9 % (7 %) varmare än normalt.

Från 2015 har KFAB ett avtal med Anticimex gällande förebyggande skadebesiktning. Avtalet innebär att KFAB inom en femårsperiod har ett besiktningsprotokoll på samtliga ytor inom bolaget.

Utöver en kunskap om ytornas status upptäcks vattenskador i ett tidigare stadium, vilket gör att kostnaderna på respektive vattenskada kan begränsas.

Affärsområde bostäder

Renoveringsarbetet i kv. Sågen pågår under 2018 och 2019 och sker i samråd med Hyresgästföreningen. Även hyresgästerna har möjlighet att påverka omfattningen av renoveringen i sina respektive lägenheter. Insatser i kök och övriga rum samt säkerhetsdörrar sker efter hyresgästernas individuella val. I hela kvarteret genomförs byte av samtliga vatten- och avloppsstammar, byte av fönster, nya badrum, renovering av balkonger med byte av balkongräcken.

Vidare har KFAB beviljats stöd hos Boverket för deras projekt "Bättre mötesplatser". Projektet avser upprustning och renovering av den yttre miljön i kv. Sågen. Under projektet har hyresgästerna bjudits in till informationsträffar i syfte att få de boende att aktivt påverka utformningen av den yttre miljön. Exempel på åtgärder som genomförts är nyinstallation av ny lekutrustning, nya parkbänkar och 6 st körbommar. Vidare har en grillplats uppförts, växtligheten anpassats och belysningen förstärkts och ersatts med ledbelysning.

KFAB uppdaterar successivt tvättbokningssystemen i bolagets olika hyresfastigheter. Uppdateringen innebär en digitalisering med ett system där KFAB i framtiden knyter ihop alla tvättstugor till ett helt digitalt bokningssystem.

KFAB utvecklar fortlöpande kommunikation med hyresgäster och andra intressenter. Under året har identifiering via bankid införts, vilket medfört en ökad säkerhet och enklare inloggning, elektronisk signering av avtal mm.

Inom affärsområde bostäder går ca 34 % (33 %) av det totala underhållet om 20 009 tkr (19 331 tkr) till att upprätthålla en god normal inre boendestandard. Att en så relativt hög andelen av underhållet går till att rusta invändigt gör att byggnadernas skalskydd inte får den underhållsnivå som krävs över tid med tanke på det stora underhållsbehov som finns. Vid flera fastigheter är taket i behov av omläggning.

Vidare försvåras situationen av den höga belastningen med många boende i KFAB:s befintliga bestånd inom vissa boendeytområden, vilket medför ökade kostnader och att förslitningen av lägenheter och övriga ytor är högre än normalt.

KFAB:s målsättning är att över tid hantera underhållsbehovet inom miljonprogrammet genom särskilda upprustningsinsatser i de olika bostadsområdena.

Ett fortsatt stort problem är renhållningen inom vissa bostadsområden där hushållssopor och grovsopor hanteras på ett felaktigt sätt. Det medför att KFAB:s personal dagligen får lägga flera timmar på att städa och rensa i våra bostadsområden. KFAB har i samarbete med Viadidakt under en period tagit in en praktikant som tillsammans med bovärdsgruppen aktivt har arbetat för att hålla rent i bostadsområdena och informera och prata med hyresgäster om hur kretsloppet fungerar och hur man som hyresgäst ska agera.

Vattenskadeförebyggande besiktningar har genomförts på landsbygden med ett gott resultat.

Dock har i Katrineholms centralort inträffat flera vattenskador av varierande storlek. Bland annat har en större skada uppstått vid kv. Pressjärnet, Kerstinbodagatan 35, Lovisebergsgatan 2-4, St. Malmsvägen 8-12, samt kv. Hackan, Nyhemsgatan 40-48, där 3 lägenheter är drabbade.

Vidare har två bränder registrerats, dels vid kv. Tallen, Skolgatan 3-5, Bondegatan 2-4 med ett brandtillbud på balkong, samt vid kv. Kastanjen, Bryggargatan 11-17 där ett fristående sophus brandskadades.

Vid Kv. Humlen, Kungsgatan 1-3 har en tillbyggnad om 165 kvm uppförts för att möjliggöra IAFs expansion och tillskapat ytterligare 9 kontorsrum.

Affärsområde kommunfastigheter

Bolaget skall 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.

KFABs ekonomiska förutsättningar för verksamheten styrs av kommunfullmäktiges beslut om rambudget. Inom AO Kommunfastigheter samverkar KFAB och Katrineholms kommun i planering, projektering och byggnation. Ågaren och bolagets styrelse beslutar om investeringar i fastigheterna och KFAB är utförare av beslutade uppdrag.

KFABs samlade kompetens inom förvaltning och projektering syftar till att genom ett professionellt förhållningssätt åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. KFAB ska vidare tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet till lägsta möjliga totalkostnad.

Entrén vid Sportcentrum, Duveholmshallen, har färdigställts. Utformningen av den nya entrén har skett i samarbete mellan verksamheten och KFAB. Bl.a. har receptionen byggts om för att möta besökande på ett samordnat och informativt sätt, nya möbler och ny ljus färgsättning där även den digitala miljön uppdaterats.

Duveholmshallens stora bassäng i simhallen är avstängd från och med maj på grund av viss sprickbildning som medfört att kakel lossnat. Omkakling av hela bassängen kommer att genomföras under våren 2019.

Simhallen som är 40 år utsätts för fukt från alla håll och dessutom både värme och kyla och har därför en begränsad livstid. I vanliga fall kan man räkna med att ett badhus håller i 25 till 50 år beroende på konstruktion och skötsel och det är inte helt ovanligt att det efter ett antal år är dags att riva och bygga nytt eller åtminstone genomföra en omfattande renovering.

KFAB har sedan tidigare identifierat olika grader av renoveringsbehov av bassängen, övriga installationer och själva byggnaden. I och med de skador som uppstod i bassängkaklet fattades beslut att påbörja renoveringen tidigare än planerat och i en större omfattning.

KFAB arbetar med installation av passersystem samt nya inbrotts- och brandlarm vid förskolorna i kommunen fortsätter. Larmsystemen baseras på senaste tekniken för att minimera risken för avbrott och för att skapa samordnade och integrerade system som möjliggör central styrning och drift.

Systematisk översyn av brandsäkerheten sker i verksamhetslokalerna. Åtgärder inom brandsäkerhetsområdet är exempelvis att säkerställa att skyltar, brandsläckare och nödbelysning finns och fungerar, att utrymningsvägar är fria och att modernisera larmsändarna.

Katrineholms kommun har för 2019 beslutat att fortsätta satsningen på passersystem samt nya inbrotts- och brandlarm i kommunen.

Skolor och förskolor har de senaste åren varit utsatta för mycket skadegörelse. Skadegörelse såsom klotter och glaskross mm uppgick 2018 till ca 0,5 Mkr (1 Mkr). KFAB bygger successivt ut kameraövervakningen efter ansökningsförfarande. KFAB kan konstatera att kameraövervakningen och andra åtgärder såsom ökad belysning, åtgärder av den yttre miljön, samt trygghetsvandringar ger effekt på skadegörelsen. Utfallet 2018 är positivt med ett klart lägre utfall än fjolåret. Ett exempel där kameraövervakningen gett positiv effekt är vid Sandbäcksskolan där skadegörelsen sjunkit från 125 tkr på helåret 2017 till 27 Tkr 2018.

De varma sommarmånaderna har medfört ökad belastning på fastigheternas installationer, såsom hissar, kyl- och ventilationssystem. Värmen medför även att kommunens verksamhet på olika sätt blir påverkade och försvårar den dagliga verksamheten. Bl.a. ställdes elevundervisning in på eftermiddagarna under 1 veckas tid vid Järven/Tallås, vid äldreboendet Igelkotten har hissarna inte klarat värmen och därmed stått stilla under ett flertal tillfällen under sommaren.

I december har en hiss vid Tegnervägen 18 bytts ut. KFAB planerar att genomföra byte av hissen vid Tegnervägen 16 under januari 2019. I samband med renoveringarna har KFAB haft en hissvård som hjälpt hyresgästerna, vilket uppskattats av både hyresgäster och anhöriga.

Vid Lövåsgården har vattenskadorna uppkommit i de burspråk som byggdes om vid den senaste renoveringen som genomfördes 2011-2012 och omfattar 10 lägenheter. Kostnaderna för att åtgärda skadorna beräknas till ca 1,5 Mkr.

MILJÖ

KFAB har utifrån Katrineholms kommuns miljömål och miljöpolicy satt miljömål för den egna verksamheten. Det innebär att vi arbetar aktivt både internt och externt med såväl miljöfrågor som kvalitetsfrågor i alla led i syfte till ständiga förbättringar i miljöarbetet. KFAB certifierades enligt Svensk Miljöbas den 2 februari 2016.

Organisation och ansvarsfördelning

Bolagets organisation består av tre avdelningar, marknad, projekt och fastigheter. Alla avdelningar har personer som ingår i gruppen för miljöarbete. Samtliga anställda i KFAB har deltagit i grundläggande miljökunskapsutbildning.

Företagsledningen ansvarar för att miljöledningssystemet fungerar och leder till ständiga miljöförbättringar.

Ledningen ska

- säkerställa ekonomiska och personella resurser för ledningssystemets införande och drift
- fördela miljöansvaret och definiera roller, ansvar och befogenheter
- skapa engagemang och delaktighet i hela verksamheten

Det innebär för:

VD/Ledning

- Övergripande ansvar för beslut och styrning av miljöarbetet
- Sammanställande för ledningens genomgång
- Ledningens genomgång
- Beslut om budget, mål, etc.
- Beslut om resurser per verksamhetsområde och för olika roller
- Sprida information och engagemang i hela organisationen

Avdelningschefer

- Sprida information till sina medarbetare
- Skapa engagemang på avdelningen
- Skapa rutiner för att fånga upp avvikelser och förbättringar
- Följa upp avdelningsmål tertialvis och rapportera till miljöansvarig
- Fånga upp engagemang i gruppen
- Följa upp kompetens och kompetensbehov
- Fördela resurser

Miljöansvarig

- Föredragande i ledningsgruppen och miljögruppen
- Upprättar dokumentation i form av rutiner, mål och handlingsplaner etc. inför beslut i ledningsgruppen
- Upprätta revisionsplaner
- Sammanställa avvikelser och förbättringsförslag
- Samordna miljöarbetet i verksamheten

Miljögruppen

- Sprida information till sina medarbetare
- Skapa engagemang på avdelningen
- Fånga upp engagemang i gruppen
- Driva och utveckla projekt som de blir ansvariga för
- Återrapportera egna projekt
- Ansvara för den budget projektet blivit tilldelat

Alla anställda

- Följa rutiner och policy
- Delta i förbättringsarbetet
- Delta i obligatoriska utbildningar, informationsmöten etc.
- Genomföra åtgärder enligt uppsatta mål

Miljömål 2018–2019

- Energi och vattenanvändningen – skall minimeras och effektiviseras. Förbrukningen ska minskas med 20 procent utifrån basåret 2007.
- Val av leverantörer och inköp – leverantörer och underentreprenörer som anlitas ska bedriva ett aktivt miljöarbete och material, varor och tjänster som köps in ska vara miljöanpassade. Aktivt miljöarbete vägs in vid upphandling. Miljömärkt kontorsmaterial och fika ska väljas i första hand.
- Transporter – alla transporter och resor till, från och inom företaget ska utvärderas ur miljöhänsen och ekonomi. Användning av fossila bränslen ska minskas genom att investera i el-bilar, biobränslebilar och bättre planerade rutten.
- Kemikalier och hantering – användningen ska minimeras och miljömärkta produkter, med liten risk för människans hälsa och miljö, ska väljas i första hand.
- Avfallshantering – ska tas om hand på ett miljöanpassat sätt. Rivningsmaterial ska sorteras innan deponi. Miljöåtervinningshuset som omfattar kompostering, utökas årligen. På arbetsplatserna ska sortering av sopor göras.
- Kompetens, utbildning och kommunikation – samtliga medarbetare ska ha goda kunskaper om företagets miljöarbete och våra kunder och samarbetspartners ska uppleva att företagets miljöarbete bedrivs seriöst. Miljögruppen ska ha god kompetens inom miljö för att kunna miljöanpassa verksamheten och inspirera boende och hyresgäster till miljöengagemang. Samtliga medarbetare ska ha goda kunskaper inom miljöområdet. Miljöinformationen för KFAB:s intressenter ska förbättras.

KFAB arbetar för att minska energianvändningen. Det nationella målet är att minska energianvändningen med 20 % fram till år 2020 med basår 2008. För att nå målet krävs att medel avsätts kontinuerligt för att modernisera teknisk utrustning och att organisationen kontinuerligt arbetar med energioptimering.

KFAB köper enbart el som är producerad av förnybara energikällor, och genom detta minskar vi koldioxidutsläppen med 3 000 ton per år. Det innebär att vår elkonsument inte kommer att orsaka något koldioxidutsläpp alls.

Fortsatta satsningar genomförs kontinuerligt för att säkerställa värme och ventilation i våra bostäder och lokaler. Gamla undercentraler och ventilationsaggregat byts ut till nya installationer som är moderna och mer energieffektiva.

I samband med moderniseringen fortsätter utbyggnaden av uppkopplingen till det egna drift och övervakningssystemet. Syftet är att ytterligare energieffektivisera våra byggnader genom en aktiv hantering och optimering av systemen. Hyresgästernas medvetenhet om att deras agerande påverkar energibelastningen bör stärkas.

KFAB har ambition att fortsätta utbyggnaden av solenergi, och ska vid framtida underhåll av tak ta fram förslag på solenergislösning för att utreda möjligheten till etablering av en ny solenergianläggning. Bolaget har sedan 2004 minskat sin värmeförbrukning per kvadratmeter med 14,3 procent. 18,1 procent för bostadslägenheter och 11,8 procent för verksamhetslokaler.

Elförbrukningen per kWh har minskat med 17,8 procent. 27 procent för bostäder och 18 procent för verksamhetslokaler.

Miljöarbete under 2018

Under 2018 införskaffades ytterligare två elbilar och i dag har KFAB sex eldrivna miljöbilar. Sedan 2017 har vi inga bensindrivna bilar längre. Vi har två cyklar som används av personal för korta resor och vi har även köpt in en el-cykel. Leverantörstransporter till KFAB försöker vi minska genom större leveranser som ska jämföras med ekonomin i bundet kapital vid större lagerhållning.

Det finns en utbildningsplan för samtliga anställda med kontinuerlig uppdatering. Under 2018 har hållits utbildning för skyddsombudet, grundläggande utbildning för nyanställda, Miljöbyggnadsdag, LOU-utbildning, Miljöbyggnad baskurs, Utbildning av SundaHus för entreprenörer samt utbildning i användande av hårdplast med tillhörande legitimation.

Informationsblad om hur man sopsorterar delas ut till samtliga nyinflyttade. Under 2018 har två bostadsmöten hållits mellan hyresgäster, KFAB, HGF och Sörmland Vatten på Kv Kärnan angående problem med att det hålls ut för mycket oljor i våra avlopp. En grön tratt delades ut som ska användas till att hålla olja och stekfett ner i en flaska som ska sopsorteras.

Under 2018 har byggnationen av den nya Brandstationen fortsatt enligt miljökonceptet SundaHus. För det nya äldreboendet Dufvegården är det kravställt i upphandlingen, utöver SundaHus, att det ska vara en miljöcertifierad silverklassad byggnad. I våra upphandlingar under 2018 har SundaHus och/eller Silver för Miljöbyggnad funnits med som krav.

Under 2018 har en inköbspolicy tagits fram.

Under 2018 och 2019 sätts individuell vattenavläsning in i fastigheterna Pantern, Hackan och Grenen. Betalning för förbrukad mängd kommer att ske från och med 1 juli 2019.

Sommaren 2018 gick KFAB med i projektet Cykelvänlig Arbetsplats. Målet är att KFAB ska bli bättre på att använda cykeln i tjänsten i centrum samt mer cykling av personal till och från arbetet. KFAB kommer även att anordna en årlig cykelaktivitet för all personal.

KFAB:s snickeri har under 2018 fått en ny energisnål spånsug installerad som är styrd till varje maskin.

Samtliga av våra kemikalier finns sedan våren 2018 digitalt hos EcoOnline som också har en app som våra bovärdar, servicetekniker och driftare använder för att ta fram säkerhetsdatablad direkt via mobiltelefonen. Samtliga datablad hålls uppdaterade av EcoOnline.

FINANSIERING

Räntenivåerna på de längre löptiderna visar på en fortsatt låg nivå varför räntekostnaderna kan hållas på en relativt låg nivå de närmaste åren. Riksbanken har hållit reporäntan om -0,5 % oförändrad under året.

En stark konjunktur skapar förutsättningar att inflationen ökar men det finns risker. Riksbanken anser att dess penningpolitik därför även fortsättningsvis behöver vara expansiv. Riksbanken räknar med att börja höja räntan i långsam takt från 2019.

Swapvolymen har ökat med 160 mkr och uppgår till 1 175 mkr (1 015 mkr) bestående av 21 avtal (21) där rörlig ränta bytts till bunden.

Räntebindningstiden har ökat från 4,46 år till 4,54 år vid årets utgång.

En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om -63,7 mkr (-73,2 mkr).

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 ökat via nybelåning med 100 000 tkr och uppgår vid året slut till 1 251 600 tkr (1 151 600 tkr). Som säkerhet för placerade lån finns kommunal borgen från Katrineholms kommun. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 1 900 000 tkr.

Affärsområde bostäder

Inom affärsområdet har bolaget lån på 459 320 tkr (359 320 tkr) motsvarande 3 414 kr/kvm (3 222 kr/kvm). Vid årsskiftet var räntebindningstiden 4,21 år (3,66 år).

Den genomsnittliga bruttoräntan, eller den effektiva räntan, uppgår till 1,30 % (1,55 %).

Affärsområde kommunfastigheter

Inom affärsområdet har bolaget lån på 792 280 tkr (792 280 tkr) motsvarande 3 424 kr/kvm (3 439 kr/kvm).

Vid årsskiftet var räntebindningstiden 4,73 år (5,09 år).

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 66 190 tkr (60 005 tkr) varav 65 252 tkr (59 148 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,1 % (3,2 %) av anskaffningsvärdena.

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 707 554 tkr (633 709 tkr) varav mark 172 506 tkr (157 351). Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområdet kommunfastigheter saknar taxeringsvärde.

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter, inventarier och motorfordon är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

REDOVISNINGSPRINCIP

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

RESULTAT

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 9 342 tkr (7 901 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 158 606 tkr (149 868 tkr). Soliditeten uppgår till 9,7 % (10,0 %).

KONCERNEN

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 2 242 tkr (2 740 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr).



De vita radhusen på Köpmangatan 4 C-G utgör en oas mitt i city.

Översikt resultat och ställning

KONCERNEN	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	369 682	354 577	338 663	331 601
Resultat efter finansiella poster	14 150	14 622	13 554	14 312
Balansomslutning	1 814 191	1 645 845	1 493 953	1 406 453
Balanslikviditet (OT/KS) %	12,5	14,1	29,7	30
Soliditet (EK/TK) %	11,2	11,8	12,3	13,7
Antal anställda	53	51	49	45

MODERBOLAGET	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	307 645	296 158	284 420	275 754
Resultat efter finansiella poster	12 157	10 779	8 200	10 941
Balansomslutning	1 630 037	1 485 047	1 330 610	1 250 397
Balanslikviditet (OT/KS) %	14,1	14,1	30,2	24,0
Soliditet (EK/TK) %	9,7	10,1	10,7	10,9
Antal anställda	49	47	46	43
Antal förvaltade lägenheter	1 994	1 917	1 892	1 869
Varav servicelägenheter, st	306	306	306	306
Area bostäder	114 819	113 110	111 378	111 419
Area lokaler	230 072	230 474	229 805	227 596

EGET KAPITAL	Aktiekapital 2018	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	137 902	193 232
Utdelning enligt stämmobeslut			-604	-604
Årets resultat			10 860	10 860
Belopp vid årets utgång	40 000	15 330	148 158	203 488

	Aktiekapital 2018	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	86 637	7 901	149 868
Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämma			7 901	-7 901	0
Utdelning enligt stämmobeslut			-604	0	-604
Årets resultat			0	9 342	9 342
Belopp vid årets utgång	40 000	15 330	93 934	9 342	158 606

Antalet aktier var 2018-12-31 400 000 st

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 103 276 tkr, varav årets resultat 9 342 tkr, disponeras enligt följande:

Utdelning 1,43 kr per aktie	572 tkr
Balanseras i ny räkning	102 704 tkr
Summa	103 276 tkr

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning (tkr)

RESULTATRÄKNING	Noter	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	2	369 682	354 577	307 645	296 158
Övriga intäkter		8 086	8 308	8 031	7 097
Summa intäkter		377 768	362 885	315 676	303 255
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader		-190 470	-189 288	-156 269	-155 960
Övriga externa kostnader	3	-22 525	-20 344	-18 783	-17 764
Personalkostnader	4	-35 313	-31 780	-31 804	-29 133
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-81 821	-74 039	-66 190	-60 005
Övriga rörelsekostnader		-439	-35	-439	-35
Summa rörelsens kostnader		-330 568	-315 486	-273 485	-262 897
Rörelseresultat	5	47 200	47 397	42 191	40 358
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		631	797	622	790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 681	-33 572	-30 656	-30 369
Summa finansiella intäkter och kostnader		-33 050	-32 775	-30 034	-29 579
Resultat efter finansiella poster		14 150	14 622	12 157	10 779
Skatt på årets resultat	6	-6 550	-5 873	-2 815	-2 878
Uppskjuten skatt		3 260	2 108	0	0
Årets resultat		10 860	10 857	9 342	7 901

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter I	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	7	0	269	0	269
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	1 541 545	1 348 939	1 357 037	1 192 155
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 772	2 814	2 074	2 221
Pågående nyanläggningar	10	233 477	261 979	230 749	255 137
Summa materiella anläggningstillgångar		1 777 794	1 613 732	1 589 860	1 449 513
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19,20			5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	12	21 308	18 086	20 348	17 868
Andra långfristiga fordringar	13	230	188	230	188
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 578	18 314	25 618	23 096
Summa anläggningstillgångar		1 799 372	1 632 315	1 615 478	1 472 878
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 203	1 321	959	595
Aktuella skattefordringar		205	485	0	794
Övriga fordringar		10 060	6 874	10 584	6 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 617	1 432	1 519	1 419
Summa kortfristiga fordringar		13 085	10 112	13 062	9 299
Kassa och bank		1 734	3 418	1 497	2 870
Summa omsättningstillgångar		14 819	13 530	14 559	12 169
Summa tillgångar		1 814 191	1 645 845	1 630 037	1 485 047

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Eget kapital	21, 22				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		40 000	40 000	40 000	40 000
Övrigt tillskjutet kapital		15 330	15 330	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		55 330	55 330	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inkl årets resultat		148 158	137 902		
Balanserad vinst eller förlust		0	0	93 934	86 637
Årets resultat		0	0	9 342	7 901
Summa fritt eget kapital		148 158	137 902	103 276	94 538
Summa eget kapital		203 488	193 232	158 606	149 868
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	14	272	310	0	0
Summa avsättningar		272	310	0	0
Långfristiga skulder	15				
Checkräkningskredit	16	144 787	108 696	116 800	97 466
Skulder till kreditinstitut m.fl.		1 347 425	1 247 425	1 251 600	1 151 600
Summa långfristiga skulder		1 492 212	1 356 121	1 368 400	1 249 066
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut					
Förskott från kunder		886	11	886	11
Leverantörsskulder		70 406	49 503	61 029	44 062
Skulder till koncernföretag		0	0	609	1 333
Aktuella skatteskulder		0	0	280	0
Övriga skulder		6 750	8 175	6 099	6 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	40 177	38 493	34 128	33 733
Summa kortfristiga skulder		118 219	96 182	103 031	86 113
Summa eget kapital och skulder		1 814 191	1 645 845	1 630 037	1 485 047

Kassaflödesanalys (tkr)

INDIREKT METOD	Noter 1	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	18	14 150	14 622	12 157	10 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		81 966	72 274	66 336	59 158
Betald skatt		-6 269	-16 035	-4 221	-8 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		89 847	70 861	74 272	61 182
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av varulager och pågående arbeten		0	13	0	0
Förändring kundfordringar		118	11 238	-364	10 795
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 371	1 100	-4 193	4 305
Förändring leverantörsskulder		20 903	49 503	16 967	44 062
Förändring av kortfristiga skulder		1 134	-19 721	-329	-24 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		108 631	112 994	86 354	96 190
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-251 059	-241 362	-211 714	-228 649
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		5 300	5 670	5 370	5 600
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-112	0	-112	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		70	215	0	215
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-245 801	-235 477	-206 456	-222 834
Finansieringsverksamheten					
Nettoförändring checkräkning		36 092	-33 435	19 334	-28 994
Uptagna lån		100 000	156 285	100 000	156 285
Amortering av lån		0	0	0	0
Utbetald utdelning		-604	-536	-604	-536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		135 488	122 314	118 730	126 755
Årets kassaflöde		-1 684	-168	-1 373	111 204
Likvida medel vid årets början		3 418	3 586	2 870	2 759
Summa likvida medel vid årets slut		1 734	3 418	1 497	2 870

NOT I REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

INTÄKTSREDOVISNING

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 tillgodos göras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Goodwill

Goodwill är den skillnad som uppkommer om anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten är högre än värdet på den förvärvade enhetens nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas den uppkomna goodwillen som en tillgång i balansräkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Markarbeten	2,5%
Tak - tegel/plåt	2,0%/2,5%
Fasad - tegel/puts eller trä	1,25%/2%
Tak - tegel/plåt	33,3%

Fasad - tegel/puts eller trä	33,3%
Tvättstuga, badrum	33,3%
Kök	33,3%
Balkong, fönster entreer portar m.m.	33,3%
Övrigt invändigt bygg	33,3%
VA, VVS Vent, kyl och processmedia m.m.	4%
Tele och datasystem, elsystem	33,3%
Transportsystem, hissar m.m.	2,5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Pågående arbeten

Pågående ny- till eller ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs.

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Värderingen är utförd i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivatinstrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dess risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhantering är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsväde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	181231	171231
Inom 0-1 år	251,6	256,6
Inom 1-2 år	20	25
Inom 2-3 år	195	20
Inom 3-4 år	185	195
Inom 4-5 år	200	185
Inom 5-6 år	200	200
Inom 6-7 år	0	200
Inom 7-8 år	100	0
Inom 8-9 år	50	0
Inom 9-10 år	200	150
Summa	1 401,6	1 231,6

KUNDFORDRINGAR/KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

INKOMSTSKATTER

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

OFFENTLIGA BIDRAG

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balanslikviditet (%)

Omsättningstillgångar inklusive lager och pågående arbeten m.m. i procent av kortfristiga skulder.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Noter (tkr)

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Bostäder	98 105	90 130	98 105	90 130
Lokaler	269 077	262 125	207 040	203 707
Garage och parkeringsplatser	2 500	2 322	2 500	2 321
Summa nettoomsättning	369 682	354 577	307 645	296 158

NOT 3 ARVODE TILL REVISORER	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
EY				
Revisionsuppdrag	553	410	361	330
Skatterådgivning	10	45	10	45
Övriga tjänster	49	135	49	105
Summa arvode	612	590	420	480
PWC och lekmannarevisior				
Revisionsuppdrag	57	54	30	30
Summa arvode	57	54	30	30

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Noter (tkr)

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Medelantalet anställda				
Kvinnor	9	9	9	9
Män	44	42	40	38
Summa	53	51	49	47
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 920	1 636	1 616	1 338
Övriga anställda	21 504	19 305	19 380	17 770
Summa	23 424	20 941	20 996	19 108
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	62	55	62	55
Pensionskostnader för övriga anställda	2 646	1 868	2 309	1 610
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 184	6 433	6 456	5 899
Summa	9 892	8 356	8 827	7 564
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	33 315	29 297	29 823	26 672
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen			27%	27%
Andel män i styrelsen			73%	73%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare			0%	0%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare			100 %	100 %
Sjukfrånvaro				
Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:				
Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)			2,0	1,3
Långtidsfrånvaro (60- dagar)			0,4	1,4
Totalt			2,4	2,7

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,6%	0,7%

Noter (tkr)

NOT 6 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-6 550	-5 873	-5 295	-4 271
Justering avseende tidigare år	0	0	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 260	2 108	2 480	1 393
Totalt redovisad skatt	-3 290	-3 765	-2 815	-2 878
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	14 323	14 622	12 157	10 779
Gällande skattesats	22%	22%	22%	22%
Skatt enligt gällande skattesats	-3 150	-3 217	-2 674	-2 371
Ej avdragsgilla kostnader	-36	-66	-35	-62
Ej skattepliktiga intäkter	93	93	90	92
Justering avseende skatter för föregående år	0	0	0	0
Skillnad bokföringsmässig, skattemässig avskrivning	-3 222	-2 766	-2 442	-2 051
Goodwill	-59	-59	-59	-59
Skattemässig vinst vid försäljning av fastighet	-175	180	-175	180
Förändring av uppskjuten skatt	3 260	2 108	2 480	1 393
Skatt på obeskattade reserver	0	-38	0	0
Redovisad effektiv skatt	-3 290	-3 765	-2 815	-2 878
Effektiv skattesats	23,2%	25,8%	23,2%	26,7%
NOT 7 GOODWILL				
Anskaffningsvärde	1 346	1 346	1 346	1 346
Ingående avskrivningar	-1 077	-808	-1 077	-808
Årets avskrivningar	-269	-269	-269	-269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 346	-1 077	-1 346	-1 077
Summa	0	269	0	269

Goodwill i samband med förvärvet av Tidningshuset i Katrineholm uppgår till ett bokfört värde om 0 tkr.

Noter (tkr)

NOT 8 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Ingående anskaffningsvärden	2 334 562	2 229 223	1 982 535	1 889 102
Inköp	278 787	114 653	235 579	102 747
Försäljningar/utrangeringar	-9 130	-9 314	-9 130	-9 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 604 219	2 334 562	2 208 984	1 982 535
Ingående avskrivningar	-936 699	-868 147	-749 156	-694 569
Försäljningar/utrangeringar	3 685	4 561	3 685	4 561
Årets avskrivningar	-80 736	-73 113	-65 252	-59 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 013 750	-936 699	-810 723	-749 156
Ingående nedskrivningar	-48 924	-48 924	-41 224	-41 224
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-48 924	-48 924	-41 224	-41 224
Utgående redovisat värde	1 541 545	1 348 939	1 357 037	1 192 155
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	1 541 545	1 348 939	1 357 037	1 192 155
Verkligt värde	2 874 230	2 487 982	2 483 300	2 104 269

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.

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 värdetidspunkt 31 december 2018. Värderingen är utförd av V&P Valuation Properties AB. 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. Marknadsvärdet jämförs med det bokförda värdet per respektive fastighet. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet på en enskild fastighet skall nedskrivning ske.

NOT 9 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 946	10 316	9 847	9 679
Inköp	775	1 228	523	707
Försäljningar/utrangeringar	-385	-598	-385	-539
Utgående ack. anskaffningsvärden	11 336	10 946	9 985	9 847
Ingående avskrivningar	-8 132	-8 034	-7 626	-7 577
Försäljningar/utrangeringar	385	559	385	539
Årets avskrivningar	-817	-657	-670	-588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 564	-8 132	-7 911	-7 626
Utgående redovisat värde	2 772	2 814	2 074	2 221

Noter (tkr)

NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Koncernen 2017
Ingående anskaffningsvärde	261 979	136 498	255 137	129 942
Inköp	250 285	240 134	211 191	227 942
Aktiverade byggnader	-278 787	-114 653	-235 579	-132 747
Summa	233 477	261 979	230 749	255 137

NOT 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Andelar i HBV	40	40	40	40

NOT 12 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Koncernen och moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	18 086	16 475	17 868	16 475
Årets avsättningar	3 222	1 611	2 480	1 393
Belopp vid årets utgång	21 308	18 086	20 348	17 868

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Ingående anskaffningsvärden	188	403	188	403
Tillkommande fordringar	112	0	112	0
Avgående fordringar	-70	-215	-70	-215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230	188	230	188

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2018	Koncernen 2017
Belopp vid årets ingång	-310	-807
Under året återförda belopp	310	807
Skatt på obeskattade reserver	-272	-310
Summa	-272	-310

NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 347 425	1 247 425	1 251 600	1 151 600

Noter (tkr)

NOT 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	190 000	170 000	150 000	150 000
Utnyttjad kredit uppgår till	144 487	108 696	116 800	97 466

Koncernen är ansluten till ett koncernkonto där Katrineholms kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank.
Inga säkerheter har ställts för kreditlimiten eller utnyttjat belopp.

NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Upplupna löner och semesterlöneskulder	1 066	1 046	933	914
Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	437	997	385	894
Upplupna räntekostnader	12 938	12 060	12 312	11 307
Förutbetalda hyresintäkter	9 987	10 918	6 546	8 707
Upplupna driftskostnader	10 365	9 634	8 902	8 584
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 384	3 838	5 050	3 327
Summa	40 177	38 493	34 128	33 733

NOT 18 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Erhållen ränta	632	797	622	790
Erlagd ränta	-33 683	-33 572	-30 656	-30 369
Summa	-33 051	-32 775	-30 034	-29 579

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

NOT 20 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Katrineholms Industrious AB	100%	100%	5 000	5 000
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Katrineholms Industrious AB	556069-1510	Katrineholm	48 918	1 653

Noter (tkr)

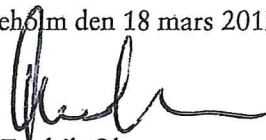
NOT 21 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	400 000	100

NOT 22 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST	
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	93 934
Årets vinst	9 342
Summa	103 276
Disponeras så att	
Till aktieägare utdelas (1,43 kronor per aktie)	572
I ny räkning överföres	102 704
Summa	103 276

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Fastighetsinteckningar i eget förvar	176 778	176 778	104 718	104 718

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Eventualförpliktelser	409	381	379	351

Katrineholm den 18 mars 2019



Fredrik Olovsson
Ordförande



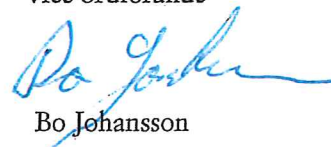
Erik Liljencrantz
Vice ordförande



Berit Örtell



Michael Hagberg



Bo Johansson



Abdullahi Hassan



Gudrun Lindvall



Bengt Hult



Mica Vemic



Bertil Carlsson



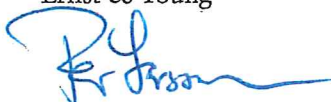
Cecilia Björk



Ingmar Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 21 mars 2019

Ernst & Young



Per Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Katrineholms Fastighetsaktiebolag, org.nr 556011-0917

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15-37 i detta dokument.

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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 1-14 samt sidorna 41-48 (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Katrineholm den 21 mars 2019

Ernst & Young AB

Per Larsson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Katrineholms Fastighetsaktiebolag

Org nr 556011-0917

Jag har granskat Katrineholms Fastighetsaktiebolags verksamhet för år 2018.

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 revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

Under tidigare år har jag påtalat de framtida riskerna och konsekvenserna med att inte göra nödvändigt underhåll på de kommunala verksamhetslokalerna. Jag har noterat att underhållsnivån 2018 minskat jämfört med tidigare år. 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 notering, 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 den 11 april 2019


Marita Bengtsson
Lekmannarevisor

Mål

OMRÅDE	MÅLFÖRMULERING	MÅLUPPFYLLELSE	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE	ENHET												
KUND NKI Bostäder	Att vidmakthålla ett starkt varumärke.	Resultatet är uppnått.	<table><tr><th>År</th><th>Score</th></tr><tr><td>2018</td><td>75</td></tr><tr><td>2016</td><td>74</td></tr><tr><td>2014</td><td>74</td></tr><tr><td>2011</td><td>72</td></tr><tr><td>2008</td><td>73</td></tr></table>	År	Score	2018	75	2016	74	2014	74	2011	72	2008	73	Mål: NKI 75 År 2018 Riktvärde starkt varumärke 71
År	Score															
2018	75															
2016	74															
2014	74															
2011	72															
2008	73															
KUND NKI Kommunfastigheter	Att vidmakthålla ett bra varumärke. Tillhandahålla lokaler till nytta för den kommunala verksamheten till lägsta möjliga kostnad.	Resultatet är uppnått.	<table><tr><th>År</th><th>Score</th></tr><tr><td>2018</td><td>65</td></tr><tr><td>2016</td><td>64</td></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	Score	2018	65	2016	64	2014	61	2011	61	2008	52	Mål: NKI 65 År 2018 Riktvärde starkt varumärke 67
År	Score															
2018	65															
2016	64															
2014	61															
2011	61															
2008	52															
MEDARBETARE Medarbetarindex	Engagerade medarbetare genom fokus på värdeorden och ett utvecklat ledarskap.	Målet är inte uppnått.	<table><tr><th>År</th><th>Score</th></tr><tr><td>2018</td><td>74</td></tr><tr><td>2016</td><td>74</td></tr><tr><td>2014</td><td>61</td></tr><tr><td>2013</td><td>70</td></tr><tr><td>2011</td><td>69</td></tr></table>	År	Score	2018	74	2016	74	2014	61	2013	70	2011	69	Mål: NMI 75 År 2018 Långsiktigt mål Riktvärde 75
År	Score															
2018	74															
2016	74															
2014	61															
2013	70															
2011	69															
EKONOMI Underhållsnivå Affärsområde Bostäder	Öka underhållet på fastigheterna för att bibehålla standarden i bostadsbeståndet.	Målet är inte uppnått.	<table><tr><th>År</th><th>Score</th></tr><tr><td>2018</td><td>165</td></tr><tr><td>2017</td><td>158</td></tr><tr><td>2016</td><td>125</td></tr><tr><td>2015</td><td>102</td></tr><tr><td>2014</td><td>163</td></tr></table>	År	Score	2018	165	2017	158	2016	125	2015	102	2014	163	Mål: Underhållsnivå 180 kr/m ² År 2020
År	Score															
2018	165															
2017	158															
2016	125															
2015	102															
2014	163															
EKONOMI Underhållsnivå Affärsområde Kommunfastigheter	Öka det budgeterade underhållet på fastigheterna för att bibehålla standarden i de kommunala verksamhetslokalerna.	Målet är inte uppnått.	<table><tr><th>År</th><th>Score</th></tr><tr><td>2018</td><td>47</td></tr><tr><td>2017</td><td>78</td></tr><tr><td>2016</td><td>63</td></tr><tr><td>2015</td><td>54</td></tr><tr><td>2014</td><td>62</td></tr></table>	År	Score	2018	47	2017	78	2016	63	2015	54	2014	62	Mål: Underhållsnivå 80 kr/m ² År 2020
År	Score															
2018	47															
2017	78															
2016	63															
2015	54															
2014	62															

Bostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser

FASTIGHETSOMRÅDE	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	7 598 430	9	384	24	71	
Sågen 1,2	106	8 058	76	4 755 140	40	1 141	28	68	
Pantern 2	129	6 606	51	6 900 477	9	525	0	62	
Gjutaren 1,2,3,4	16	944	59	868 230	1	15	0	0	
Kontoristen 11	23	1 139	50	1 158 099	3	62	8	13	
Pressjärnet 2,3	117	6 585	56	6 384 093	4	98	0	80	
Nybygget, Djulö 2:44	4	214	53	282 024	0	0	0	0	
Hackan 6,7,8	128	8 835	69	9 047 835	7	1 377	40	149	
Ekorren 4	2	212	106	159 495	1	506	0	0	
Kärnan 11, 12, 13	109	8 418	77	8 595 138	18	1 297	30	101	
Björkticken 4	0	0	0	0	1	371	0	0	
Grenen 3,4	106	6 200	59	6 821 327	8	806	17	63	
Hästen 7	82	4 984	61	7 481 896	8	2 478	40	54	
Kastanjen 2	38	2 215	58	2 244 165	3	223	8	0	
Videt 1 / Enen 2 / Sälgen ¹	42	1 884	45	1 558 254	3	150	0	0	
Tallen 1	87	6 186	71	6 161 293	36	758	22	51	
Björken 2	13	897	69	759 822	1	75	0	9	
Rosenbusken 11	32	2 101	66	2 211 691	25	2 168	63	0	
Rosenbusken 12	82	5 785	71	6 879 163	5	420	0	52	
Kajan 1 / Kondoren 1	70	3 990	57	4 509 111	4	274	35	24	
Humlen 10	13	1 027	79	1 105 866	4	1 832	0	0	
Humlen 11, 12, 13, 14	30	2 191	73	2 380 554	1	52	0	56	
Vitsippan 12	4	256	64	275 832	0	0	77	35	
Triangeln 5	9	478	53	459 489	3	318	0	0	
Triangeln 12	8	416	52	374 688	1	81	0	0	
Kvadraten 1	28	1 806	65	1 757 088	1	15	0	5	
Triangeln 9, 10	7	593	85	474 909	0	0	0	0	
Valmannen 4	18	1 011	56	952 629	0	0	7	0	
Vallgården 3	6	386	64	371 430	0	0	3	0	
Forssjökvärn 1:37	6	360	60	342 663	1	44	0	0	
Forssjökvärn 1:73 ¹	6	415	69	335 211	0	0	0	0	kallhyra
Hillersta 1:79 ¹	9	659	73	439 707	0	0	10	0	kallhyra
Lida 8:2	4	262	66	272 622	0	0	0	0	
Lida 7:1	4	232	58	217 713	0	0	0	0	
Lidabacke 1:23 ¹	4	564	71	462 831	0	0	8	0	kallhyra
Lidabacke 1:52	4	262	66	270 780	0	0	0	0	
Klubbetorp 5:93	16	988	62	885 885	2	50	0	0	varm/kall
Klubbetorp 5:23	11	545	50	500 424	1	86	0	0	
Klubbetorp 5:23	6	565	94	348 840	0	0	0	0	kallhyra
Klubbetorp 5:112	9	415	46	367 311	0	0	0	0	
SUMMA	1 511	96 358	64	99 974 576	201	19 513	420	885	

¹ Kallhyra

² Varm/kallhyra

Cykelförråd ingår bland lokaler i kv Sågen

Bokförda värden 2018-12-31

FASTIGHET	FÄRDIGSTÄLLD ÅR	URSPRUNGLIGT ANSKAFFNINGSVÄRDE				
		MARK	BYGGNAD & MARKANL.	ACK. AVSKRIVNINGAR	BOKFÖRT VÄRDE	TAX- VÄRDE TKR
Renen 7, 8, 9	1963-1965	998 700	15 713 835	14 509 689	2 202 846	42 677
Sågen 1, 2	1968-1969	1 182 700	29 673 784	16 260 960	14 595 524	36 804
Pantern 2	1987	2 486 000	42 449 777	11 505 647	33 430 130	41 477
Gjutaren 1, 2, 3, 4	1987	158 100	10 122 747	4 864 865	5 415 982	5 036
Kontoristen 11	1962	166 000	8 206 361	2 755 018	5 617 343	6 950
Pressjärnet 2, 3	1961	767 400	12 974 640	10 370 287	3 371 753	29 564
Nybygget, Djulö 2:44	1900/2017	1 000	0	0	1 000	1 426
Hackan 6, 7, 8	1970-1971, 1978	1 577 100	34 710 559	24 942 688	11 344 971	45 975
Kärnan 11, 12, 13	1966-1967	1 718 600	101 509 659	51 807 062	51 421 197	44 610
Björktickan 4	1995	381 437	3 030 644	1 435 335	1 976 746	3 093
Grenen 3, 4	1963	784 900	49 419 648	8 958 336	41 246 212	35 676
Hästen 7	1953, 1958	4 619 000	165 933 159	18 977 977	151 574 182	70 839
Kastanjen 2	1956	206 800	9 994 825	4 531 508	5 670 117	12 721
Videt 1/Enen 2/Sälgen 1	1987	320 500	2 677 430	2 299 087	698 843	9 550
Tallen 1	1965	920 000	22 922 264	15 163 846	8 678 418	36 248
Björken 2	1987	256 000	1 465 308	1 412 913	308 395	4 437
Rosenbusken 11	1960, 1988	2 921 000	68 444 139	36 023 769	35 337 370	20 321
Rosenbusken 12	1988	3 230 000	57 373 320	33 989 148	26 614 172	42 827
Kajan 1/Kondoren 1	1958-1959	543 400	26 633 123	14 450 467	12 726 056	26 167
Humlen 10	2015	12 707 263	40 721 504	2 893 477	50 535 290	16 635
Humlen 11, 12, 13, 14	1995-1996	3 192 461	23 376 657	12 472 578	14 096 540	16 495
Vitsippan 12	1989	650 001	3 866 175	244 881	4 291 295	1 416
Triangeln 5	1961	71 300	2 755 722	2 248 969	578 053	2 198
Triangeln 12	1987	328 600	2 337 115	2 300 787	364 928	1 570
Kvadraden 1	1969, 1979	419 600	5 755 137	4 175 848	1 998 889	6 762
Triangeln 9, 10	1989	543 100	4 632 943	4 300 595	875 448	3 625
Häringe 1:17	1987	0	0	0	0	189
Valmannen 4	1962	118 900	1 886 694	1 783 556	222 038	3 535
Vallgården 3	1991	150 500	3 092 345	2 069 212	1 173 633	1 568
Ramsta 1:118	1987	252 100	0	0	252 100	0
Forssjöckvarn 1:37	1987	158 200	941 357	541 895	557 662	1 752
Forssjöckvarn 1:73	1987	536 900	1 626 004	1 264 800	898 104	3 363
Hillersta 1:79	1987	174 800	641 961	527 778	288 983	2 620
Lidabacke 1:23	1980	417 800	1 578 908	1 463 223	533 485	3 587
Lida 8:2 Lidabacke 1:52	1987	469 400	1 963 447	1 920 198	512 649	1 708
Lida 7:1	1987	75 700	622 017	355 917	341 800	1 276
Klubbetorp 5:93	1987	670 020	2 746 680	1 887 282	1 529 418	5 972
Klubbetorp 5:23	1987	127 000	1 042 968	727 351	442 617	1 943
Klubbetorp 5:23	1989	505 300	3 705 372	3 384 690	825 983	3 062
Klubbetorp 5:112	1940	10 192	167 843	142 380	35 656	1 538
SUMMA		44 817 774	766 732 073	318 964 021	492 585 826	604 431

Lokaler, bostäder, 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	2 087	0	0
Backa 6:4	0	0	0	0	573	0	0
Bie 3:2	0	0	0	0	2 246	0	0
Björken 2	0	0	0	0	3 588	0	0
Djupet 3	0	0	0	0	32 813	0	0
Ekorren 4	0	0	0	0	7 057	0	0
Forssjökvarn 1:171	0	0	0	0	3 471	0	0
Gersnäs 3:6	0	0	0	0	738	0	0
Granhammar 3:18	0	0	0	0	450	0	0
Guldregnet 3	0	0	40	1 426	4 222	0	0
Hillersta 1:99	0	0	0	0	3 440	0	0
Hinnäs 2:23	0	0	0	0	1 677	0	0
Igelkotten 1	85	5 400	40	1 320	5 017	2	0
Järven 3	0	0	0	0	14 905	0	0
Klubbetorp 5:93	0	0	21	673	1 555	0	0
Kvadraten 1	0	0	0	0	2 085	0	0
Kärven 1	0	0	0	0	913	0	0
Lasstorp 4:3	0	0	0	0	17 809	0	0
Lida 8:2	0	0	29	945	2 106	0	0
Liljan 3	0	0	0	0	2 366	3	27
Linjalen 12	0	0	0	0	1 008	0	0
Lokstallet 1	0	0	0	0	2 838	0	0
Lästen 4	0	0	0	0	15 448	0	0
Mejseln 12	6	312	0	0	178	0	0
Mjölhult 1:3	0	0	0	0	4 006	0	0
Mården 5	0	0	0	0	8 647	0	72
Måsen 1	0	0	0	0	967	0	0
Nejlkan 10	3	244	0	0	955	0	0
Nålen 6	0	0	0	0	2 177	0	0
Pantern 1	26	1 650	16	659	2 293	0	0
Plogen 5	0	0	56	2 038	2 627	0	0
Portsättaren 1	0	0	0	0	0	0	0
Resedan 4	0	0	0	0	11 795	0	0
Ringduvan 12	0	0	0	0	6 986	0	0
Skalunda 7:2	0	0	0	0	2 841	0	0
Skogsbrynet 2	0	0	59	2 075	5 625	0	0
Sköldinge-Ramsta	0	0	14	529	1 503	0	0
Sädesärlan 15	0	0	0	0	1 654	0	0
Tjädern 8	0	0	0	0	518	0	0
Trädgårdsmästaren 3	0	0	0	0	7 675	0	0
Tången 7	0	0	0	0	648	0	0
Vallen 2	1	86	0	0	6 354	0	0
Vallgården 3	0	0	23	792	2 205	0	0
Vispen 26	0	0	0	0	10 500	0	0
Örnen 3	0	0	0	0	1 993	0	0
SUMMA	121	7 692	306	10 769	210 559	5	99

Bokförda värden 2018-12-31

FASTIGHETER	FÄRDIGSTÄLLD ÅR	URSPRUNGLIGT ANSK. VÄRDE MARK	BYGGNAD & MARKANL.	ACK. AVSKRIVNINGAR	BOKFÖRT VÄRDE	TAXERINGS- VÄRDE TKR
Abborren 6	2002	776 000	2 919 979	2 060 543	1 457 360	744
Backa 6:4	2002	212 000	4 277 623	1 676 546	2 676 124	0
Bie 3:2	2002	329 000	11 593 312	6 083 592	5 408 554	0
Bie 3:3	2002	120 000	7 757 133	2 903 749	4 828 094	0
Björken 2/Tallen	2002	1 102 000	23 474 838	7 017 588	17 237 965	0
Djupet 3	2002	9 200 000	120 901 309	53 260 585	75 163 880	0
Ekorren 4	2002	3 168 700	29 792 533	14 254 508	17 708 930	1 296
Forssjökvarn 1:171	2002	494 000	30 732 571	5 220 264	25 804 521	0
Gersnäs 3:23	2018	310 000	0	0	0	
Gersnäs 3:6	1975	40 000	5 139 318	3 700 861	1 336 888	0
Granhammar 3:19	2002	257 536	2 336 179	1 411 287	920 066	0
Guldregnet 3	2002	1 668 000	58 172 488	15 407 260	43 687 801	0
Hillersta 1:99	2002	489 000	20 367 073	10 360 066	10 176 540	0
Hinnäs 2:23	2002	255 000	10 636 486	4 944 316	5 754 380	0
Igelkotten	1987/1993	4 480 000	97 574 664	52 274 399	47 613 945	63 000
Järven 3	2002	5 600 000	45 807 125	24 544 654	26 393 193	0
Klubbetorp 2:4, 5:93	2002	386 000	13 779 949	6 233 934	7 889 865	0
Kvadraten 1	2002	337 000	13 508 290	6 792 424	6 281 962	0
Kärven 1	1975	44 000	5 072 252	2 907 128	2 026 102	0
Lasstorp 4:3	2002	4 222 000	182 205 786	45 874 439	138 665 610	0
Lida 8:2	2002	465 000	25 674 322	8 904 281	16 906 910	0
Lokstallarna	2012	50 000	33 172 909	3 948 104	29 037 799	0
Liljan 3	2002	923 000	10 462 114	4 283 081	7 067 976	10 363
Linjalen 12	1971	75 500	4 702 244	1 845 120	2 762 528	0
Lästen 4	2002	3 781 000	86 062 220	23 887 891	64 248 054	2 682
Mjölhult 1:3	2002	456 000	23 158 850	13 691 108	9 644 509	0
Mården 5	2002	2 648 277	18 972 336	4 477 201	16 991 532	22 400
Måsen 1	2002	213 000	7 724 118	4 059 071	3 795 306	0
Nejlikan 10	2002	251 000	2 968 670	1 796 874	1 266 932	0
Nålen 6	2002	612 000	8 181 209	4 752 130	3 885 200	0
Mejseln 12	2009	985 000	15 399 271	3 550 732	12 691 949	0
Pantern 1	1992	3 035 900	49 012 192	25 127 784	25 892 257	0
Plogen 5	2002	3 102 000	35 329 458	20 339 393	17 260 454	0
Resedan 4	2002	3 258 000	44 967 640	20 244 068	26 138 466	2 638
Ringduvan 12	2002	1 936 000	40 177 512	8 956 052	32 536 898	0
Skalunda 7:2	2002	435 000	17 444 476	9 413 428	7 900 361	0
Skogsbyrnet 2	2002	2 614 000	32 501 443	14 432 221	20 095 389	0
Sköldinge-Ramsta 2:118	2002	312 000	12 118 443	5 097 953	7 303 901	0
Sädesärlan 15	2004	374 400	3 468 747	1 392 762	2 353 312	0
Tegelbruket 5, 6	2002	48 000	0	0	48 000	0
Tjädern 8	2002	227 000	2 120 175	610 123	1 596 716	0
Trädgårdsmästaren 3	2002	3 251 000	76 359 506	21 715 807	56 896 606	0
Tången 7	2002	378 000	5 991 746	2 434 438	3 768 401	0
Vallen 2	2002	831 000	32 418 515	11 725 320	20 802 122	0
Vallgården 3	2002	456 000	16 438 606	6 354 944	10 274 417	0
Vispen 26	2002	3 633 000	31 371 199	14 803 107	19 456 949	0
Örnen 3	1974	97 900	7 246 098	4 733 972	2 484 494	0
SUMMA		67 939 213	1 329 492 924	510 504 107	864 451 218	103 123

Styrelse



Fredrik Olovsson (S)
Ordförande
Ledamot sedan 2011.



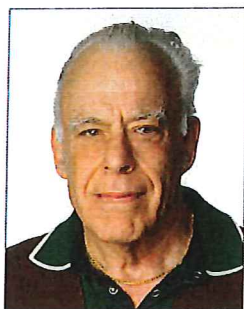
Erik Liljencrantz (M)
vice Ordförande
Ledamot sedan 2015.



Michael Hagberg (S)
Ordinarie ledamot
Ledamot sedan 2015.



Berit Örtell (S)
Ordinarie ledamot
Ledamot sedan 2015.



Bertil Carlsson (C)
Ordinarie ledamot
Ledamot sedan 2015.



Bengt Hult (L)
Ordinarie ledamot
Ledamot sedan 2011.



Gudrun Lindvall (MP)
Ordinarie ledamot
Ledamot sedan 2011.



Abdullahi Hassan (S)
Ordinarie ledamot
Ledamot sedan 2011.



Cecilia Björk (S)
Ordinarie ledamot
Ledamot sedan 2017.



Bo Johansson (M)
Ordinarie ledamot
Ledamot sedan 2016.



Mica Vemic (SD)
Ordinarie ledamot
Ledamot sedan 2015.

Ledningsgrupp



Ingmar Eriksson
VD



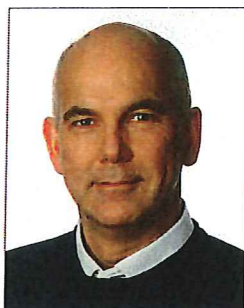
Per-Åke Perman
Ekonomichef



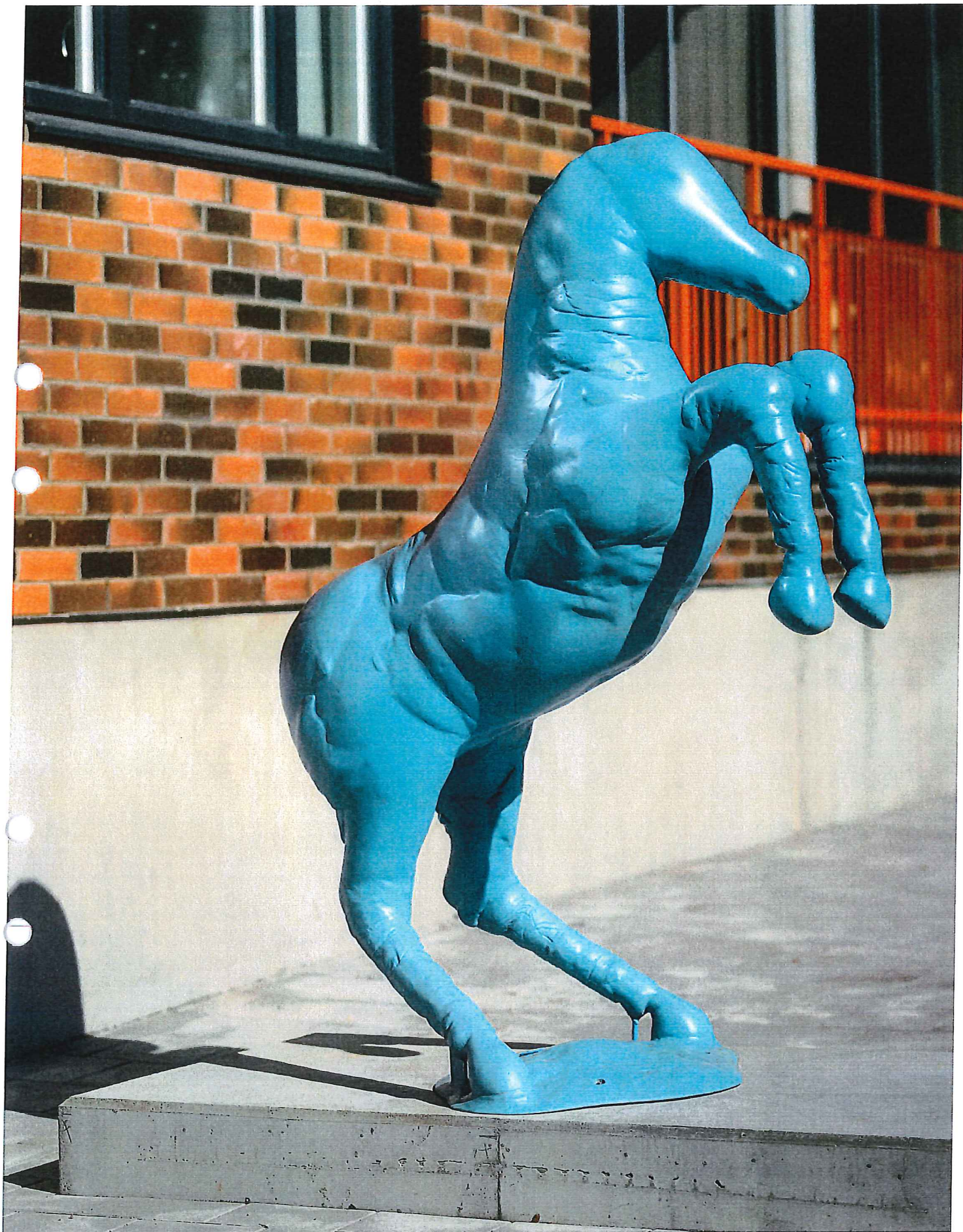
Björn Johansson
Marknadschef



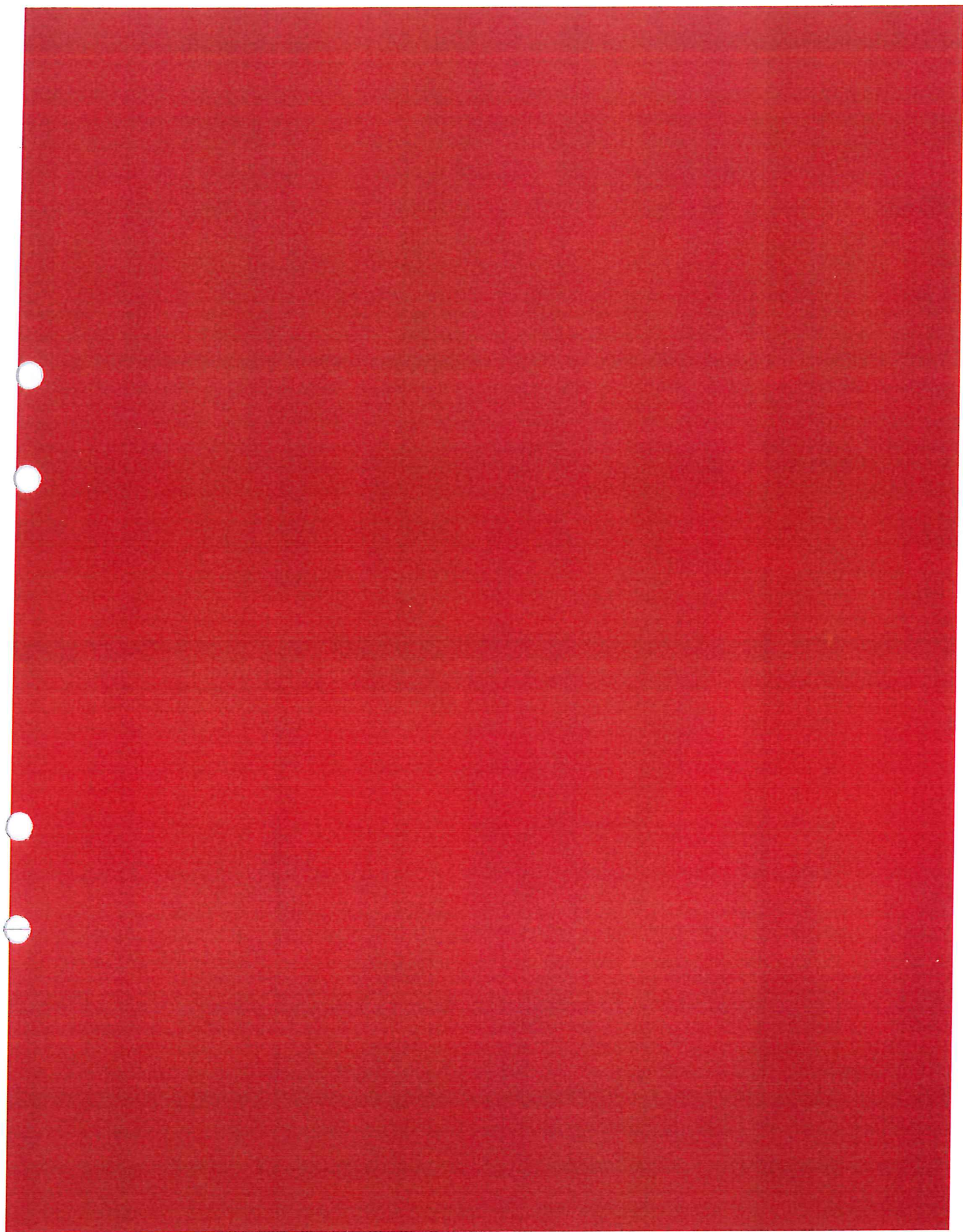
Tobias Lundqvist
Fastighetschef



Jan Kristensson
Byggprojektchef



Den himmelsblå mustangen i aluminium stegrar sig utanför Kvarteret Hästen vid Linnévägen/Eriksbergsvägen.





Katrineholms Fastighets AB
Box 7 • 641 21 Katrineholm • Tegnérvägen 26
Telefon 0150-571 00 • bostad@kfab.se • www.kfab.se
www.facebook.com/kfabfastigheter



Bil § 11:1

Katrineholms Fastighets AB

Resepolicy

Av styrelsen beslutad 2019-03-18



Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
1. INLEDNING OCH SYFTE.....	2
2. Bokning.....	2
3. Riktlinjer för val av färdmedel.....	3
4. Rekommenderat val av färdmedel	3
5. Ansvarsfördelning.....	3
6. Är resan nödvändig?	4

SAMMANFATTNING

Katrineholms Fastighets AB har under ett par år arbetat med miljöfrågor och har i och med det arbetet tagit fram riktlinjer för resandet. Denna policy gäller både längre och kortare resor

1. INLEDNING OCH SYFTE

Alla resor ska planeras i så god tid som möjligt. Priser och kombinationer av resor/hotell påverkas positivt av att vara ute i tid. Detta för att resor och kombinationer av biljetter ska kunna samordnas och för att mest fördelaktiga färd sätt och boende ska kunna väljas.

Val av resor ska även spegla det miljöarbete vi genomför och den mest kostnadseffektiva och minst miljöpåverkande ska väljas. Flyg ska i allra största mån undvikas och beslutas godkännas av ledningsgruppen.

Resor med bil skall för långa resor undvikas och för kortare resor i största möjliga mån riktas mot fordon utan fossila bränslen.

2. Bokning

Alla resor och övernattnings bokas av bolagets stab som samordnar resor och resor boende med den resebyrå som i gällande stund är upphandlad.



3. Riktlinjer för val av färdmedel

Syftet med dessa riktlinjer är att beskriva hur resor bör företas på ett effektivt sätt med hänsyn till miljö, säkerhet samt ekonomiska aspekter.

4. Rekommenderat val av färdmedel

Vid resor längre än 55 mil – Välj i första hand tåg, i sista hand bil. Flyg se ovan.
Vid resor kortare än 55 mil – Välj i första hand tåg, i andra hand bil.

Vid resor inom närområdet – Välj i första hand allmänna kommunikationsmedel.
Bil kan väljas om det tidsmässigt är uppenbart fördelaktigt eller om utrustning av något slag ska tas med.

Tåg

Resor med tåg genomförs normalt i andra klass. På sträckan med god kommunikation ska förstahandsvalet vara tåg.

Bil

Bil ska då tillgängligheten är svår kunna väljas om tidsvinsten är stor. Prioritera bilar utan fossila bränslen. Två bilar kommer att finnas tillgängliga i bilpool. Bokas i resursbokningssystemet. Nyckel finns hos nyckelutlämning.

Cykel

Bolaget har köpt in ett par cyklar som finns vid kontoret. Cyklarna kan bokas i bolagets resursbokningssystem. För elcyklarna hämtas batteri och skyddsutrustning i bolagets postrum. Nyckel hämtas hos nyckelutlämning. Efter användande återlämnas utrustning och nyckeln lämnas tillbaka.

5. Ansvarsfördelning

Chefer

Varje chef har ansvar för att policyn efterlevs av medarbetarna. Det innebär att chefen ska säkerställa att alla medarbetare känner till innehållet i policyn och följa upp att den efterlevs.

Medarbetare

Varje medarbetare ansvarar för att hans eller hennes resor i tjänsten sker på ett ekonomiskt, säkert och miljöanpassat sätt i enlighet med resepolicyn.

Attest

Alla resor ska hanteras enligt attestreglerna.



6. Är resan nödvändig?

Möjligheterna att genomföra ett möte som distansmöte (video-, webb- eller telefonmöte) ska övervägas innan beslut fattas om en resa. Om möjligt ska dessa möten hållas i egna lokaler. Vid möten som kräver resa ska mötesarrangören kunna motivera varför mötet inte kan genomföras som distansmöte.

Övernattning dagen före får endast ske om anslutningar konferensdagen/mötet inte finns.



Avsiktsförklaring

Härmed ansluter vi oss till



Allmännyttans Klimatinitiativ

Klimatförändringarna är ett hot mot kommande generationers möjligheter att leva på vår planet. Vi som deltar i Allmännyttans klimatinitiativ ska aktivt bidra till att hejda klimatförändringarna och leva upp till Parisavtalets ambitioner.

Genom Allmännyttans klimatinitiativ höjer vi ambitionsnivån och tar ett bredare grepp kring klimatfrågan. Vi ska arbeta för att aktivt ta till oss ny kunskap och samtidigt bidra med vår egen kunskap inom klimat- och energifrågor till andra företag. Utgångspunkten i initiativet är att alla kan bidra och tillsammans kan vi göra mer.

Klimatinitiativets övergripande mål:

En fossilfri allmännytta senast år 2030.

30procents lägre energianvändning till 2030(räknat från år 2007).

Vi åtar oss att arbeta för att uppnå dessa mål samt årligen rapportera in uppgifter i klimatverktyget.

Katrineholms Fastighets AB

Företag

Namnunderskrift

Ingmar Eriksson

Namnförtydligande

VD

Namnunderskrift

Fredrik Olovsson

Namnförtydligande

Styrelseordförande



Huskurage - en policy och rutin vid oro för våld i nära relation

Våld i nära relation klassas som ett globalt folkhälsoproblem. Nationella trygghetsundersökningar visar att de allra flesta som utsätts för våld i nära relation inte anmäler förövaren. Många lever därför med våld varje dag. Varje år dödas över 20 personer av våld i nära relation, majoriteten är kvinnor, men även barn och män dödas av närstående. Med Huskurage kan vi göra skillnad för utsatta, vi kan hjälpa barn till ett bättre liv och vi kan stoppa våldet som pågår mitt bland oss. Med Huskurage agerar vi för ett tryggare samhälle för alla.

Vi eftersträvar att vara ett hus där vi tar ansvar, agerar och hjälper varandra. Vi eftersträvar en kultur som präglas av att vi alla kan och vill göra något vid oro eller misstanke om våld. Vi vill genom Huskurage ge grannar verktyg för att kunna ta ett större ansvar för det våld som finns bland oss.

Vi vill visa att vi inte tolererar våld och att vi agerar. Ingen granne ska behöva leva i rädsla eller oro för våld.

Vår policy och rutin innebär att vi, vid oro för våld:

1. ringer polisen (vi kontakter alltid polisen i första hand vid situationer som upplevs akuta eller hotfulla)
2. ringer KFAB's störningsjour
3. gör en orosanmälan till boendekonsulenten om ni misstänker att någon person far illa

Det kan vara livsavgörande att så snart som möjligt, genom att ringa på eller på annat sätt, uppmärksamma om något sker i husets utrymmen. Det kan få våldet att avledas eller upphöra. Vid oro eller misstanke om våld eller att vårdnadshavare på annat sätt brister i sitt ansvar gentemot barn eller vuxen, kontakta KFAB's boendekonsulent och gör en orosanmälan.

Genom att närma oss varandra kan vi skapa avstånd till våld. Alla människor har rätt att leva utan oro och rädsla för våld. I vårt hus ska vi också kunna förvänta oss att våra grannar agerar och visar civilduglighet vid oro för pågående våld.

Vi önskar att den som är mottagare av oron har förståelse för och tar hänsyn till att vi, med Huskurage, vill bidra till ökad trygghet för alla.

.....
Ordförande

.....
VD



Hemlängtan - fri från rädsla och våld



Hemlängtan - fri från rädsla och våld