Årsredovisning 2022

KFAB

Vd har ordet

2022 har varit ett annorlunda år. Bolaget har byggt två nya skolor. Under tiden KFAB har varit fastighetsägare för kommunfastigheter har vi inte byggt något så stort som helt nya skolor. Nu har vi byggt två. Även utbyggnaden av Sandbäcksskolan fortgår med tillbyggnader och anpassningar. Även inom äldreomsorgen pågår stora renoveringar, Strandgården är klar och pågående är både Furuliden och Pantern. I samband med Furuliden har Skogsbrynet rivits då skicket var mycket dåligt med stort behov på underhållssidan och radon.

Ingen nyproduktion på bostadssidan har genomförts. Två detaljplaner pågår och är förhoppningsvis färdiga under 2023. Rivning och nyproduktion av lägenheter i kvarteret Enen. Från 29 lägenheter till strax över 100 lägenheter i ett sammanknutet kvarter. Kvarteret Igelkotten pågår också för byggnation av 29 st trygghetslägenheter mot Tallås aulan. Även med en möjlighet att bygga ett hus till utefter Drottninggatan. Under 2021-2022 har renoveringar av 117 lägenheter i kvarteret Pressjärnet genomförts. Nu planeras med start under 2023 renovering av lägenheterna i kvarteret Pantern.

Vi ser en mer ansträngd uthyrning där uthyrningsnivån på lägenheter minskar. Det tar längre tid att hyra ut och det ekonomiska läget gör hyresgäster mer försiktiga då vi påverkas av de kostnadsökningarna i samhället. Kommer arbetslösheten att öka under 2023 på grund av alla ökningar. Löneförhandlingarna kommer troligtvis att ta tid innan de är klara centralt och vi kan börja lokalt.

Under 2022 har vi jobbat med nya mål för företaget och därefter ny vision och värdeord. Värdeorden har sedan brutits ner i aktiviteter vi ska jobba med nu under 2023. Vi har haft fyra träffar med all personal för att få delaktighet och startar nu arbetet med en halvdagsaktivitet där det som nu är beslutas startas.

Orosmolnet kom innan sommaren då signalerna om en stegrande inflation började framtona. Under hösten fortsatte inflationen som även steg då räntorna sakta kröp uppåt. Vi har rätt så mycket av våra räntor bundet i KFAB så till en början är påverkan marginellt men med signaler om ytterligare höjda räntor under våren 2023 kommer våra kostnader att öka. KFAB har en god soliditet som ändå gör att belåningsgraden kan mildra kostnaderna. Vi har några uppsägningar av lokaler som sker under början av 2023 men om vi inte lyckas hyra ut dessa kommer vi få jobba med vår ekonomi. Vi har även en risk för våra kunder som kan komma att påverka oss om deras marginaler minskar. Vi hoppas det går bra för våra kunder. Inflationen gjorde att vårt index för hyreshöjningar av lokaler i oktober blev 9,5 %. Vi har för de som vill gjort ett avtal att vi höjer 4,5 % från första januari 2023 och delar upp den resterande delen under 2024 och 2025. Förhoppningen är att Riksbanken kan trycka tillbaka inflationen så att den är mindre för kommande år. Ser dock att inflationen för december blev 10,2. En stor del av inflationen är ökade elpriser. Vi har en stor del bundet under 2023 men påverkas ändå, även nätförluster för energibolaget samt ökade kostnader för vatten- och renhållning.

För lägenheternas hyror 2023 har vi förhandlat med utgångspunkt för det avtal som centralt togs fram i en trepartsöverenskommelse, Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarföreningen och HGF. Efter ett antal förhandlingar var vi fortfarande inte överens om modellen i överenskommelsen och strandade förhandlingen. Ärendet sändes till Hyresmarknadskommittén. Får se om vi får ett förslag eller om det kommer ett förtydligande av modellen.

I samband med Rysslands anfall av Ukraina fick KFAB en intensiv period av besiktning av våra skyddsrum. En inventering och därefter åtgärdsperiod har resulterat i att våra skyddsrum är uppdaterade för eventuella behov.

Under 2022 har vi haft ett antal personalvakanser och förhoppningen är i början på 2023 ha en fulltalig bemanning. Vakanserna påverkar vårt totala arbete. Under 2022 gick KFAB ut och sökte ytterligare en tjänst på driftsidan för att jobba ytterligare med energibesparingar. Med dagens priser för el och värme är det en viktig fråga att kunna minska våra förbrukningar. Vi fick energieffektiviseringsbidrag att genomföra under 2022 för Julita och Björkvik. Konvertering från direktverkande el till anslutning till fjärrvärmen. För hyresgästerna är detta rätt i tiden då deras elräkning minskar stort. Förhoppningen är att mer pengar finns för 2023.

Jag vill tacka all personal för det stora drivet i att arbeta med våra kunder. Jag vet att det kan vara tungt ibland men ni är den viktigaste resursen i förhållande till våra kundkontakter. Jag tackar och hoppas vi får ett bra 2023.

Katrineholm mars 2023

Ingmar Eriksson
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighetsaktiebolag, organisationsnummer 556011-0917, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Katrineholms Fastighets AB för verksamhetsåret 2022. Förvaltningsberättelsen omfattar koncernen och moderbolaget. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2021-12-31 om inte annat anges.

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 sina första bostadsfastigheter på norr i Katrineholm. Tyngdpunkten av hyreshusen är uppförda under 60-talets miljonprogram. Under 2000-talet har efterfrågan på bostäder ökat. 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 för KFAB. 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 boendealternativ 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 tre affärsområden, bostäder (AO Bostäder), kommunfastigheter (AO Kommunfastigheter) och förvaltning (AO Förvaltning). 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 och AO Förvaltning är självkostnadsprincipen vägledande.

STYRELSE

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

Ordinarie ledamöter
Roger Ljunggren ordf
Lars Härnström v ordf
Cecilia Björk
Gunnar Ljungqvist
Barbro Skogberg
Oscar Dieden
Bertil Carlsson
Mica Vemic
Eva Callhammar 2022-05
Mariam Yassin Mahi 2022-06
Berit Örtell 2022-01—2022-05
Thomas Halvarsson 2022-01—2022-05
Mårten Grothérus 2022-01—2022-05

Under året har styrelsen hållit fyra protokollförda sammanträden Årsstämma hölls den 2 maj. Vid årsstämman avgick ledamöterna Mårten Grothérus, Berit Örtell och Thomas Halvarsson, samtidigt utsågs Eva Callhammar till ny ledamot. Vid en extra årsstämma 2022-06-14 utsågs Mariam Yassin Mahi till ny ledamot.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

Utsedda revisorer med uppgift att granska KFAB:s räkenskaper och förvaltning är:

Ernst & Young med den auktoriserad revisorn Roger Hovsby som huvudansvarig revisor.

Lekmannarevisor är Jan-Olov Karlsson och lekmannarevisorssuppleant är Birgitta Hagdahl.

ALLMÄNT

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

Inom affärsområdet Bostäder äger och förvaltar bolaget 43 st (43 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 120 600 kvm (120 500 kvm).

Inom affärsområde Kommunfastigheter förvaltar bolaget 48 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 273 000 kvm (251 000 kvm).
Inom affärsområde Förvaltning förvaltar bolaget 26 st (26 st) fastigheter.
Medelantalet fast anställda under perioden 42 (44) personer fördelat på 28 (31) män och 14 (13) kvinnor. Förändringen av medelantalet anställda är en följd av personalomsättning samt till mindre del pensionsavgångar.

MARKNAD OCH UTHYRNING

Uthyrningssituationen är svårare idag än den har varit på många år då efterfrågan på bostäder tidigare varit hög. Antalet lediga lägenheter är nu 18 st (15 st). Uthyrningsgraden är 98,9 % (99, %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %.

Den sjunkande uthyrningsgraden har flera bakomliggande orsaker. Dels har efterfrågan på lägenheter minskat betydligt i jämförelse med tidigare år, dels har hyresnivåerna höjts i de bostadsområden som har genomgått omfattande renoveringar och där individuell mätning av vatten införts. Detta har medfört att vissa hyresgäster söker efter billigare hyresalternativ.

Katrineholm har under de senaste åren haft en relativt hög nivå av nyproducerade hyreslägenheter och bostadsrätter vilket påtagligt ökat utbudet av lägenheter. Den tidigare noterade trångboddheten finns kvar i vissa bostadsområden i KFAB:s lägenhetsbestånd.

Renovering efter branden i november 2021 har pågått under året i kvarteret Hackan, Nyhemsgatan 46 och omfattat fyra lägenheter.

I syfte att marknadsföra och snabbare få ut lediga lägenheter till intresserade kunder har KFAB introducerat ett koncept kallat Bostad Direkt. På KFAB:s hemsida presenteras vissa utvalda lediga lägenheter på hemsidan där intresserade kunder direkt kan registrera sig, anmäla intresse för en lägenhet och ha möjligheten att snabbt få ett erbjudande.

KFAB noterar en ökning av sent inbetalda eller obetalda hyror. Den höga inflationstakten orsakad av kraftigt höjda priser på en rad tjänster och produkter resulterar i högre kostnader för såväl KFAB:s hyresgäster som för KFAB. I samarbete med Intrum Justitia fortsätter KFAB att arbeta strukturerat och aktivt för att minska andelen sena betalningar av hyror i syfte att stödja våra hyresgäster och begränsa de ökande hyresbortfallen.

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett boendealternativ 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.

KFAB fortsätter det väl utvecklade samarbetet med Katrineholms kommuns socialförvaltning. KFAB tillhandahåller för närvarande 36 (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. Minskningen av antalet lägenheter beror främst på att hyresgästerna har fått egna kontrakt.

KFAB fortsätter det väl utvecklade samarbetet med Katrineholms kommuns boendeenhet. KFAB vill verka för en ökad stabilitet och minskad social oro i våra bostadsområden. På så sätt skapas en större trygghet för våra hyresgäster och en så kallad social dumpning mellan kommuner försvåras.

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 boendeinflytandet. KFAB ordnar tillsammans med Hyresgästföreningen bostadsmöten i bostadsområden med syfte att ge hyresgästerna möjlighet till inflytande över sin egen boendemiljö.

Boendeinflytande och fritidsverksamhet bedrivs inom ramen för överenskommelsen mellan KFAB och Hyresgästföreningen. Vid bostads- och samrådsmöten tas frågor upp gällande ombyggnad, trygghet och miljö. Verksamheten har tyvärr upplevt störningar under året som en följd av ordningsproblem och avsaknaden av vuxnas intresse att närvara vid aktiviteter.

FASTIGHETSUTVECKLING

Affärsområde Bostäder

KFAB kan idag erbjuda hyresgäster lägenheter som nyproducerats de senaste åren. Möjligheterna att kunna erbjuda lägenheter även i det äldre lägenhetsbeståndet ökar då KFAB ser ett ökat antal uppsägningar av lägenheter samtidigt som en avmattning av efterfrågan på lägenheter skett. Utöver en relativt hög nivå av nyproducerade hyreslägenheter och andra boendeformer i kommunen är stigande byggpriser ett växande problem. Detta riskerar att minska framtida möjligheter att utföra renovering, skötsel och underhåll av byggnaderna i den omfattning som KFAB eftersträvar då kostnaderna för åtgärderna ökar betydligt snabbare än vad hyrorna höjs.

KFAB:s långsiktiga arbete med att renovera byggnader uppförda under 1960-talet i det så kallade miljonprogrammet fortsätter och har nu genomförts i kvarteret Pressjärnet, Lovisebergsgatan 2-4, Kerstinbodagatan 35, St Malmsvägen 8-12, om 117 lägenheter.

Nästa bostadshyreshus där en omfattande renovering planeras att genomföras inom de närmaste åren är Kv. Björken, Storgatan 6 samt den så kallade Hemgården med adress Läroverksgatan 10 Kungsgatan 37 samt byggnaden vid Läroverksgatan 8 och 10 i fastigheten Pantern 2.

Affärsområde Kommunfastigheter

KFAB och Katrineholms kommun samverkar i planering, projektering och byggnation. Ägaren och KFAB:s styrelse 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 effektivitets-vinster till nytta för den kommunala verksamheten. KFAB ska vidare tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet till lägsta möjliga totalkostnad.

Vid nyproduktion av byggnader sker certifiering genom konceptet Miljöbyggnad silver. I konceptet bedöms byggrelaterade produkter utifrån dess kemiska innehåll, miljöpåverkan under livscykeln samtidigt som den långsiktiga ambitionen är att främja en produktutveckling som strävar att skapa en giftfri och bra boendemiljö med ansvarsfulla leverantörsled. Vid nybyggnation eller vid större ombyggnationer som omfattar takrenovering prövas om en solcellsanläggning är lämplig.

Nedan redovisas några av de nu pågående investeringarna.

En ny förskola uppförs på Ragnars gärde i Forssjö i samma område som ett omfattande byggande av bostäder pågår. Förskolan kommer att ge plats för 100-120 barn och inrymma sex avdelningar som lätt kan delas av till tolv mindre avdelningar. Byggnaden kommer även att inrymma en stor ateljé och ett tillagningskök. Byggnaden utrustas med ett fullskaligt brand- och inbrottslarm samt att taket kommer att utrustas med solpaneler. Innergården kommer att utöver gunga och sandlådor även att vara utformad så att det finns tillgång till skog, växthus och studsmattor. När den nya förskolan är färdigställd och tillträdd kommer den befintliga förskolan vid Forssjö skola att omvandlas till lektionssalar.

Vid Häringe förskola pågår en omfattande renovering av verksamhetslokalerna. Renoveringen genomförs för att förbättra arbetsmiljön och för att ge verksamheten ändamålsenliga lokaler. Bland åtgärderna kan nämnas att ny ventilation installeras i kök och matsal, förändrad rumsindelning, de inre ytskikten åtgärdas samt ett nytt yttertak läggs.

Vid Pantern 1 renoveras och anpassas delar av äldreboendet för Socialpsykiatrin som ska in på två hela våningsplan om totalt 14 st lägenheter. I samband med renoveringen installeras en ny sprinklercentral och sprinklers i alla lägenheter i byggnaden. Ny ventilation installeras i hela byggnaden och förberedelse sker för extern reservkraft.

I slutet av året påbörjades renoveringen av Furulidens äldreboende. Renoveringen omfattar bland annat alla ytskikt, byte av ventilationssystem kompletterat med kyla, installation av sprinklersystem. Renoveringen beräknas pågå till våren 2024.

De senaste årens omfattande nybyggnation av skolor och förskolor ställer KFAB och Katrineholms kommun inför beslut om hur de byggnader som tjänat ut sitt syfte ska hanteras framöver. Katrineholms kommun har i september 2022 presenterat en utredning om effektivt nyttjande av skollokaler. Utredningen berör Södra-, Östra-, Västra- samt Ellwynska skolan.

Utredningen föreslår att flera skolbyggnader ska tomställas för att byggas om till bostäder, exploatering eller nyttjas för annan verksamhet.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Affärsområde Bostäder

I kvarteret Pressjärnet (Lovisebergsgatan 2-4, Kerstinbodagatan 35, St Malmsvägen 8-12) har 117 lägenheter berörts av den. omfattande renoveringen där bland annat byte av stammar, renovering av badrum med nytt kakel, ny golvmatta, nytt porslin handukstork har genomförts. Samtliga lägenheter har försetts med automatsäkringar och jordfelsbrytare samt integrerad ringklocka. Vidare har köken försetts med nytt vatten- och avlopp, nya köksblandare och spiskåpor. Varje hyresgäst har utöver detta haft möjlighet att välja nivå på renoveringen som utförts i deras lägenhet, såsom exempelvis byte av kök, målning samt tapetsering. Individuell vattenmätning har införts.

De senaste åren med coronapandemi, hög efterfrågan och ett begränsat utbud har medfört kraftigt ökade priser på varor och tjänster inom fastighetsförvaltningen. De ökade priserna leder till att köpkraften urholkats såväl för KFAB som i förlängningen våra hyresgäster. Exempelvis har kostnaderna för den yttre skötseln uppräknas med 22 % utifrån de villkor som gäller i tecknade ramavtal med leverantören.

I den fastighetsförvaltningen sker löpande energiåtgärder som byte av äldre armaturer till LED-belysning, byten av fönster till mer energisnåla, tilläggsisolering av vindar och utbyte av vitvaror till mer energisnåla modeller. KFAB arbetar även aktivt med att öka våra leverantörers miljömedvetenhet genom att ställa miljökrav vid leverans av varor och tjänster. Våra hyresgäster får en direkt möjlighet att påverka sina egna och KFAB:s förbrukningskostnader när installation sker av individuell mätning av el och vatten. Installationer sker i våra hyresfastigheter vid ny- eller ombyggnationer när så är möjligt.

KFAB ser ett ökat behov av att öka tryggheten och säkerheten i vissa av våra bostadsområden. Detta görs genom att KFAB på olika sätt utvecklar säkerhetssystem och närvaro i dessa bostadsområden. Bland annat har bevakningen utökats genom anlitande av ett säkerhetsbolag som genomför trygghetsvandringar på kvällar och helger då KFAB:s egen personal inte finns på plats. Vidare är misskötsel av gemensamma utrymmen ett återkommande problem. KFAB installerar av den anledningen låssystemen och kameraövervakning i källarutrymmen och tvättstugor. I dessa gemensamma utrymmen finns alltid informationsskyltar som tydligt visar att KFAB placerat en kamera i utrymmet. Utvändigt sker successivt byte till lågväxande vegetation samt utökad belysning och när så är befogat även närvarostyrd belysning. Under året har installationer skett vid Sågen 1, Vingåkersvägen 23-27, samt vid Hackan 8, Kerstinbodagatan 34-38.

KFAB eftersträvar att både vi som fastighetsägare liksom våra hyresgäster tar ett ansvar, agerar och hjälper varandra i den anda som framgår av KFAB:s policy och rutin vid oro för våld i nära relationer som går under namnet Granntrygghet.

Uppvärmningsåret, d.v.s. hur väderleken har påverkat utfallet på årets förbrukning i förhållande till normalåret har för 2022 uppgått till 94 % (96 %).

Vid kv. Hackan, Nyhemsgatan 46, startade en lördagsmorgon i november 2021 en kraftig brand i ett av KFAB:s flerfamiljshus. Byggnaden utrymdes och hyresgäster i upp till 22 lägenheter riskerade att förlora sina lägenheter. En effektiv hantering av branden begränsade branden till fyra lägenheter. Samtliga övriga hyresgäster kunde flytta tillbaka till sina lägenheter samma dag.

Ingen kom till skada i branden. Arbetet med att sanera och renovera de drabbade lägenheterna slutfördes under sommaren.

Inom affärsområde bostäder går ca 65 % (64 %) av det totala underhållet om 24 274 tkr (20 236 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 taken i behov av omläggning.

Vidare försvåras situationen av trångboddhet inom vissa bostadsområden vilket får till följd att förslitningen av lägenheterna och övriga ytor är högre än normalt. Belastningen medför ökade kostnader. Underhållsnivån har även höjts som en följd av ett ökat antal vakanta lägenheter.

KFAB genomför kontinuerligt åtgärder för att förbättra hanteringen av hushålls- och grovsopor. I kv. Grenen har nergrävda låsbara markbehållare som endast våra hyresgäster har tillgång etablerats. KFAB sprider information genom instruktionsfilmer på hemsidan eller direkt till hyresgäster om hur kretsloppet fungerar och hur man som hyresgästen ska göra för att agera rätt i sitt boende.

Kostnaderna för brand- och vattenskador är på en för KFAB hög nivå och har stigit ytterligare i jämförelse med förra året från 4,8 Mkr till 5,4 Mkr. Under året har två bränder uppstått i lägenhetsbeståndet.
En av bränderna uppstod i det så kallade Taxihuset i kvarteret Vitsippan. Branden fick till följd att byggnaden inte kunde räddas och har därför rivits.

Vid Mården 5, Safiren, Djulögatan 32 har ombyggnation genomförts för att välkomna Länsförsäkringar Södermanland och Länsförsäkringar Fastighetsförmedling till sina nya lokaler.

Affärsområde kommunfastigheter

Flera större nybyggnationer och renoveringar har slutförts under året.

Vid Järvenskolan har en ny skolbyggnad byggts enligt miljöbyggnad Silver. Det innebär att det ställs höga miljökrav på byggnaden. Bland annat gällande ljud, radon, ventilation, fuktsäkerhet, energianvändning, dagsljus och inomhusklimat. Byggnaden som inrymmer upp till 1 300 elever är på ca 9 100 kvm. En ny aktivitetsplan och en ny konstgräsplan har anlagts.

De nya lokalerna har utrustats med ny teknik och uppförts utifrån tre särskilda aspekter: ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. De första eleverna har välkomnats till höstterminens start. Den nyuppförda skolan är dockad till den befintliga Tallåsskolan som nu genomgår en omfattande renovering för att möta den nya skolans verksamhetskrav. Renoveringen omfattar främst ventilationsarbeten, den inre miljön samt en takrenovering med omläggning av befintligt schiffertak. Renoveringen förväntas bli klar i juni månad 2023.

På norr i Katrineholm mellan väg 52/56 och Bievägen har en ny skolbyggnad som namngivits till Stensättersskolan uppförts. Tillsammans med den tillhörande idrottshallen uppgår den totala ytan till ca 9 700 kvm. Den nya skolan ger plats för ca 630 elever från förskoleklass upp till årskurs sex. De första eleverna välkomnades vid höstterminens start. Den nya skolan är certifierad enligt miljöbyggnad Silver.

För att skapa en trivsam och funktionell utomhusmiljö har bland annat en multiarena uppförts som ger möjlighet för en rad olika sporter att utövas. Ett åttiotal träd har planterats för att hantera dagvattnet och ge skugga. Vidare har fotbollsplan, kompisgungor, sandlådor och en hinderbana med klättervägg uppförts.

Vid Skogsborgsskolan har en ny idrottshall om ca 1 670 kvm (BTA) uppförts. Idrottshallen har en spelyta om 20x40 meter anpassade för till exempel olika lagsporter och läktarplatser för ca 100 personer. Vidare inrymmer idrottshallen fyra stora omklädningsrum, flexrum, pentry, arbetsrum och omklädningsrum för lärare. Den nya idrottshallen är ihopbygd med den sedan tidigare befintliga idrottshallen.

Vid Strandgårdens äldreboende har en renovering genomförts för att möta nya lagkrav och omfattar bland annat installation av ett nytt sprinklersystem, ny ventilation med kyla samt renovering av ytskikt och nya pentryn i lägenheterna. Arbetet slutfördes under augusti månad.

Vid Sandbäcksskolan, Ringduvan 12, har en tillbyggnad om 1 880 kvm färdigställts. Byggnationen har bundit samman flera tidigare fristående byggnader och skapar nu tillsammans en stor huvudbyggnad.

Tillbyggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Till- och ombyggnationen har nyskapat kapprum, mer allmänna utrymmen, fler lektionssalar och ett nytt skolbibliotek. Renoveringen av Sandbäcksskolan fortsätter och omfattar nu den tidigare huvudbyggnaden vilken omvandlas för att innehålla 12st klassrum, flera grupprum, nya WC och RWC. KFAB bygger även ut befintliga kapprum för att klara det större antalet elever som är på väg in redan till hösten 2023.

Vid Duveholmshallen har solceller på ca 1263 kvm som avger ca 185 000 kWh/år installerats. Samtidigt har byte av takets ytskikt om 1 334 kvm skett.

Vid Skogsbrynet 2, vid Furulidens äldreboende har byggnaden kallat Skogsbrynet vilket tidigare inrymde ett psykiatriboende rivits.

Vid Strandgårdens äldreboende har en renovering genomförts för att möta nya lagkrav. Renoveringen har bland annat omfattat installation av ett nytt sprinklersystem, ny ventilation med kyla, renovering av ytskikt samt nya pentryn i lägenheterna. Arbetet slutfördes under augusti månad.

De planerar underhållsåtgärderna har ökat till 46 470 tkr (25 508 tkr). Det stora ackumulerade underhållsbehovet har till del kunnat hanteras under året. Detta har till del skett i samband med de större renoveringar som pågått under året.

Kostnaderna för vattenskador har ökat till 5 001 tkr (2 651 tkr). Kostnadsökningen är till stor del att hänföra till den omfattande vattenskadan i delar av taket till Duveholmshallens bassäng.

MILJÖ

KFAB:s övergripande ekonomiska mål ska generera bra årliga resultat och en ökande soliditet för att vara ett stabilt företag med god ekonomi och hållbara fastigheter. En god och stabil ekonomi ska ge nöjda medarbetare och hyresgäster till våra bostäder och lokaler. Ett bra och hållbart underhåll av våra fastigheter.

KFAB har utifrån Katrineholms kommuns miljömål och miljöpolicy satt miljömål för den egna verksamheten. KFAB certifierades enligt Svensk Miljöbas den 2 februari 2016.

KFAB arbetar aktivt både internt och externt med såväl miljöfrågor som kvalitetsfrågor i alla led i syfte till ständiga förbättringar i miljöarbetet och minska miljöpåverkan från hela verksamheten med fokus på energi, avfall, resor och transporter.

Under 2022 kommer KFAB satsa på en större utbildningsinsats där all personal ska utbildas i en grundläggande hållbarhetsutbildning och ledningsgruppen tillsammans med Miljö och Hållbarhetsgruppen kommer även ha en workshop om hållbar utveckling och Agenda 2030.

Genom de senaste årens nybyggnation av hyreslägenheter och olika kommunala verksamhetsbyggnader bidrar KFAB till att utveckla Katrineholm, öka den kommunala servicen och ge fler möjlighet till bostad. För att minska klimatpåverkan som sker i produktionsprocessen och vid produktionen av byggmaterialet vid nybyggnation bygger KFAB enligt Miljöbyggnad Silver som ställer miljökrav på materialen och energieffektiva byggnader vilket gör att KFAB bidrar till en hållbarhet där vi hushåller med energi, förbättrar inomhusmiljön och användningen av farliga ämnen.

KFAB uppnådde målet om att minska energiförbrukningen med 20% till 2020 från basåret 2007. Vi minskade värmeförbrukningen under denna tidsperiod med 22,2% per m².

KFAB:s nya mål för att minska utsläppen av växthusgaser är att bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska 30% från målåret 2007. Utfallet fram till 2022 är 26,1 % (20,1 %).

I beståndet finns en större idrottsanläggning där en del är badhus/äventyrsbad. Badhusets stora bassäng genomgick 2019 en omfattande renovering där allt från konstruktionsbetong, tätskikt och ytskikt bytts till nya installationer. KFAB fortsätter miljöarbeten och hösten 2022 installerades en ny syratank där påfyllning sker direkt av tankbil från utsidan av byggnaden.

Sedan mars 2016 är all el som KFAB:s fastigheter använder 100% förnyelsebar.

KFAB byter kontinuerligt ut sopnedkast i trapphus till nedgrävda låsbara markbehållare på gården och bygger miljörum för sopavfall. Totalt finns 73 Miljörum i våra bostadsområden och verksamhetsområden för sortering av avfall. 2022 har två nya Miljörum byggts.

I fastigheten Pressjärnet har individuell vattenavläsning införts och debiteras från september 2022.

Vid kvarteret Kärnan har självdoserande tvättmaskiner och nytt skalskydd i fastigheten tagits i bruk. Samtliga hyresgäster i fastigheten får en hyressänkning som är schabloniserad och styrd till lägenhetens storlek. Liten lägenhet mindre schablon avdrag, större lägenhet större schablonavdrag. Sedan får man betala för varje tvätt.

Förutom de ständigt pågående åtgärderna inom el, värme och vatten arbetar KFAB med att få en fossilfri fordonsflotta vilket vi nu har uppnått. Våra fordon körs enbart på el, gas eller HVO-100 och vi byter succesivt ut våra 5 (8) dieselfordon som körs på HVO-100 till eldrivna fordon. Totalt har vi nu 15 (10) elbilar, 6 (6) gasbilar fyra företagscyklar, varav två stycken är elcyklar.

En separat hållbarbetsrapport är framtagen och återfinns på kfab.se.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Riksbanken har under året höjt styrräntan från 0 % till 2,5 %. Riksbanken förväntas fortsätta att höja styrräntan under 2023 i syfte att påverka inflationstakten och den höga inflationen. KFAB har under året nyupplånat 200 000 tkr.

Under det senaste året har marknadsräntorna stigit kraftigt. Den troliga utvecklingen de närmaste åren är att de kommer att fortsätta att vara på en klart högre nivå än den senaste 10-årsperioden. De högre räntenivåerna har påverkat årets räntekostnader och resultat. De kommande årens resultat kommer i än större utsträckning påverkas av de högre räntenivåerna.

Swapvolymen har minskat med 185 000 tkr och uppgår till 1 100 mkr (1 285 mkr) bestående av 13 avtal (16) där rörlig ränta bytts till bunden.

KFAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,86 år (0,15 år). Skuldportföljens genomsnittsränta uppgår för de senast 12 månaderna till 1,43 % (1,30 %).

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 hos kreditinstitut har under året ökats med 200 000 tkr och uppgår vid året slut till 1 835 000 tkr (1 635 000 tkr).
Som säkerhet för placerade lån finns kommunal borgen från Katrineholms kommun. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 2 100 000 tkr.

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 94 064 tkr (86 276 tkr) varav 93 365 tkr (85 559 tkr) på byggnader.
Av de övriga rörelsekostnaderna utgör 15 445 tkr (12 728 tkr) utrangeringar.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,8 % (2,9 %) av anskaffningsvärdena.

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 1 180 906 tkr (897 069 tkr) varav mark 271 144 tkr (211 855).
Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområdet kommunfastigheter saknar taxeringsvärde.

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter och inventarier är fullvärdesförsäkrade liksom försäkringar för motorfordonen är försäkrade hos Protektor Försäkring.

REDOVISNINGSPRINCIP

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Liksom tidigare har flertalet resultat- och balansposter specificerats i notanteckningsform. K3-reglerna gäller från och med 2013.

RESULTAT

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 8 905 tkr (34 880 tkr) efter skatt.

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 239 462 tkr (230 557 tkr). Soliditeten uppgår till 9,4 % (9,6 %).

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 1 869 tkr (2 082 tkr) respektive 0 tkr (599 tkr).

Översikt resultat och ställning

KONCERNEN	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	493 422	462 072	405 446	388 328
Resultat efter finansiella poster	16 210	52 846	30 962	36 961
Balansomslutning	2 752 575	2 588 347	2 298 768	2 044 054
Balanslikviditet (OT/KS) %	5,4	3,6	6,9	4,5
Soliditet (EK/TK) %	11,3	11,3	10,9	11,3
Antal anställda	46	48	50	51

MODERBOLAGET	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	422 342	397 901	343 489	329 346
Resultat efter finansiella poster	11 674	43 432	23 367	30 487
Balansomslutning	2 565 093	2 404 289	2 116 300	1 859 210
Balanslikviditet (OT/KS) %	4,8	3,4	6,9	3,8
Soliditet (EK/TK) %	9,4	9,6	9,2	9,7
Antal anställda	42	44	46	47
Antal förvaltade lägenheter	2 194	2 198	2 070	1 983
Varav servicelägenheter	481	481	481	306
Area bostäder	128 728	129 002	127 283	117 041
Area lokaler	266 908	238 802	236 284	235 050

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat		Totalt
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	238 010		293 340
Årets resultat			16 210		16 210
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**15 330**	**254 220**		**309 550**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	140 347	34 880	230 557
Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämma			34 880	-34 880	0
Årets resultat			0	8 905	8 905
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**15 330**	**175 227**	**8 905**	**239 462**
Antalet aktier var 2021-12-31 400 000 st					

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 184 132 tkr, varav årets resultat 8 905 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 184 132 tkr

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

Resultaträkning (tkr)

RESULTATRÄKNING	Noter 1	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	2	493 422	462 072	422 343	397 901
Övriga intäkter		5 404	4 331	5 196	3 375
Summa intäkter		**498 826**	**466 403**	**427 539**	**401 276**
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader		-251 740	-203 624	-216 370	-174 675
Övriga externa kostnader	3	-25 825	-25 540	-21 962	-21 353
Personalkostnader	4	-34 628	-33 779	-30 982	-30 398
Avskrivningar av materiella och immateriella Anläggningstillgångar		-111 918	-103 556	-94 064	-86 276
Övriga rörelsekostnader		-17 739	-15 652	-17 739	-15 652
Summa rörelsens kostnader		**-441 850**	**-382 151**	**-381 117**	**-328 354**
Rörelseresultat	5	**56 976**	**84 252**	**46 422**	**72 922**
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	185	118	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 191	-31 591	-34 866	-29 673
Summa finansiella intäkter och kostnader		**-36 049**	**-31 404**	**-34 748**	**-29 490**
Resultat efter finansiella poster		**20 927**	**52 846**	**11 674**	**43 432**
Skatt på årets resultat	6	-4 752	-13 333	-2 769	-8 552
Uppskjuten skatt		35	2 806	0	0
Årets resultat		**16 210**	**42 319**	**8 905**	**34 880**

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter 1	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	7	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	2 567 387	2 110 001	2 388 819	1 926 202
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 602	4 978	5 064	4 148
Pågående nyanläggningar	10	121 239	428 788	119 442	428 402
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 694 228**	**2 543 767**	**2 513 325**	**2 358 752**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19, 20			5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	12	25 847	24 210	22 950	21 961
Andra långfristiga fodringar	13	249	226	249	226
Summa finansiella anläggningstillgångar		**26 136**	**24 475**	**28 239**	**27 227**
Summa anläggningstillgångar		**2 720 364**	**2 568 242**	**2 541 564**	**2 385 979**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar		2 682			
Kundfordringar		13 842	1 112	849	506
Aktuella skattefordringar			0	11 343	0
Övriga fordringar		6 654	5 605	6 352	5 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 187	9 749	2 144	9 749
Summa kortfristiga fordringar		**25 365**	**16 466**	**20 688**	**15 376**
Kassa och bank		6 846	3 639	2 841	2 934
Summa omsättningstillgångar		**32 211**	**20 105**	**23 529**	**18 310**
Summa tillgångar		**2 752 575**	**2 588 347**	**2 565 093**	**2 404 289**

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter 1	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
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		254 220	238 010	0	0
Balanserad vinst eller förlust		0	0	175 227	140 347
Årets resultat		0	0	8 905	34 880
Summa fritt eget kapital		**254 220**	**238 010**	**184 132**	**175 227**
Summa eget kapital		**309 550**	**293 340**	**239 462**	**230 557**
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	14	112	147	0	0
Summa avsättningar		**112**	**147**	**0**	**0**
Långfristiga skulder	15				
Skulder till kreditinstitut m.fl.		1 930 825	1 730 825	1 835 000	1 635 000
Summa långfristiga skulder		**1 930 825**	**1 730 825**	**1 835 000**	**1 635 000**
Kortfristiga skulder					
Checkräkningskredit	16	354 673	418 867	354 673	408 823
Leverantörsskulder		73 920	61 086	65 109	57 379
Skulder till koncernföretag		0	0	0	997
Aktuella skatteskulder		0	5 874	0	4 708
Övriga skulder		16 408	3 885	12 916	2 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	67 087	74 322	57 933	64 299
Summa kortfristiga skulder		**512 088**	**564 035**	**490 631**	**538 732**
Summa eget kapital och skulder		**2 752 575**	**2 588 347**	**2 565 093**	**2 404 289**

Kassaflödesanalys (tkr)

INDIREKT METOD	Noter 1	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	18	56 976	52 846	46 422	43 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöder m.m.		91 692	116 144	75 077	99 004
Betald skatt		-26 105	-15 004	-15 626	-12 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**122 563**	**153 986**	**105 873**	**129 842**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		10 050	-3 069	11 138	-2 850
Förändring av kortfristiga skulder		13 013	11 560	1 466	10 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**145 626**	**162 477**	**118 477**	**137 530**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-78 202	-312 096	-64 396	-293 371
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		226	165	225	156
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-249	156	-249	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-78 225**	**-311 775**	**-64 420**	**-293 215**
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		0	0	0	0
Nettoförändring checkräkning		-64 194	137 406	-54 150	144 403
Utbetald utdelning		0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-64 194**	**137 406**	**-54 150**	**144 403**
Årets kassaflöde		**3 207**	**-11 891**	**-93**	**-11 282**
Likvida medel vid årets början		**3 639**	**15 531**	**2 934**	**14 216**
Summa likvida medel vid årets slut		**6 846**	**3 639**	**2 841**	**2 934**

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen för innevarande år har justerats med hänsyn till nya riktlinjer i RedR1 avseende klassificering av aktuella skatteskulder. Löneskatt samt fastighetsskatt är hanterade under övriga skulder för innevarande år samt för jämförelseåret.

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 tillgodogöras 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	3,3%
Fasad - tegel/puts eller trä	3,3%
Tvättstuga, badrum	3,3%
Kök	3,3%
Balkong, fönster entréer portar m.m.	3,3%
Tele och datasystem, elsystem	3,3%
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 Datcscha 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/övervärdet 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.

	221231	210101
Inom 0-1 år	490	535
Inom 1-2 år	200	200
Inom 2-3 år	0	200
Inom 3-4 år	445	0
Inom 4-5 år	150	0
Inom 5-6 år	200	150
Inom 6-7 år	150	200
Inom 7-8 år	200	150
Inom 8-9 år	0	200
Inom 9-10 år	0	0
Summa	1 835	1 635

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 nettoredovisas 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.

AVSÄTTNINGAR

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkneskapsåret eller tidigare räkneskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Balanslikviditet (%)

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

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Bostäder	117 016	112 026	117 016	112 026
Lokaler	373 399	347 265	302 320	283 094
Garage och parkeringsplatser	3 007	2 781	3 007	2 781
Summa nettoomsättning	**493 422**	**462 072**	**422 343**	**397 901**

NOT 3 ARVODE TILL REVISORER	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
EY				
Revisionsuppdrag	585	573	413	392
Skatterådgiving	8	7	8	7
Övriga tjänster	38	34	38	34
Summa arvode	**631**	**614**	**459**	**433**
PWC och lekmannarevisior				
Revisionsuppdrag	148	70	93	43
Summa arvode	**148**	**70**	**93**	**43**

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 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Medelantalet anställda				
Kvinnor	12	13	12	13
Män	34	35	30	31
Summa	**46**	**48**	**42**	**44**
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 578	1 884	1 578	1 561
Övriga anställda	21 140	20 860	18 805	18 707
Summa	**22 718**	**22 744**	**20 383**	**20 268**
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	770	773	770	773
Pensionskostnader för övriga anställda	1 314	1 572	1 153	1 336
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 122	6 417	6 302	5 755
Summa	**9 206**	**8 762**	**8 225**	**7 864**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**31 924**	**31 516**	**28 608**	**28 132**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen			40%	27%
Andel män i styrelsen			60%	73%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare			40%	17%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare			60%	83%
Sjukfrånvaro				
Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:				
Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)			2,1 %	1,5 %
Långtidsfrånvaro (60-dagar)			1,9 %	2,1 %
Totalt			**4,0 %**	**3,7 %**

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,0 %	0,0%
Andel av årets totala försäljningar som skett från andra företag i koncernen	0,5 %	0,3%

Noter (tkr)

NOT 6 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-6 387	-13 333	-3 757	-10 762
Justering avseende tidigare år	-2	-2	0	-2
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 672	-2 808	988	2 212
Totalt redovisad skatt	**-4 717**	**-10 527**	**-2 769**	**-8 552**
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	21 100	52 846	11 674	43 432
Gällande skattesats	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%
Skatt enligt gällande skattesats	-4 347	-10 886	-2 405	-8 947
Ej avdragsgilla kostnader	-76	-72	-73	-71
Ej skattepliktiga intäkter	85	85	85	85
Justering avseende skatter för föregående år	-2	-2	0	-2
Skillnad bokföringsmässig, skattemässig avskrivning	-2 082	-2 342	-1 397	-1 746
Goodwill	0	0	0	0
Skattemässig vinst vid försäljning av fastighet	33	-82	33	-82
Förändring av uppskjuten skatt	1 637	2 772	988	2 212
Skatt på obeskattade reserver	35	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	**-4 717**	**-10 527**	**-2 769**	**-8 552**
Effektiv skattesats	22,4%	19,9%	23,7%	37,4%

NOT 7 GOODWILL	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Anskaffningsvärde	1 346	1 346	1 346	1 346
Ingående avskrivningar	-1 346	-1 346	-1 346	-1 346
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 346	-1 346	-1 346	-1 346
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**

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 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ingående anskaffningsvärden	3 420 360	3 213 801	2 985 416	2 800 031
Inköp	149 507	30 116	149 507	30 116
Försäljningar/utrangeringar	-44 783	-28 930	-44 783	-28 903
Omklassificeringar	434 627	224 233	422 233	203 021
Offentligt bidrag, Dufvegården	0	-18 850	0	-18 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 959 711**	**3 420 360**	**3 512 373**	**2 985 415**
Ingående avskrivningar	-1 261 435	-1 174 876	-1 017 989	-948 605
Försäljningar/utrangeringar	29 024	16 176	29 023	16 175
Årets avskrivningar	-110 989	-102 735	-93 364	-85 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 343 400**	**-1 261 435**	**-1 082 330**	**-1 017 989**
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	**2 567 387**	**2 110 001**	**2 388 819**	**1 926 202**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	2 567 387	2 110 001	2 388 820	1 926 202
Verkligt värde	4 385 561	3 888 301	3 911 161	3 623 201

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 för affärsområde Bostäder utförts i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod med värdetidpunkt 31 december 2022. Värderingen för affärsområde Kommunfastigheter är utförd av V&P Valuation. 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 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 965	12 571	13 133	11 472
Inköp	1 556	3 104	1 617	2 371
Försäljningar/utrangeringar	-561	-710	-561	-710
Utgående ack. Anskaffningsvärden	**15 960**	**14 965**	**14 189**	**13 133**
Ingående avskrivningar	-9 987	-9 875	-8 984	-8 975
Försäljningar/utrangeringar	561	710	561	710
Årets avskrivningar	-932	-822	-702	-718
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 358**	**-9 987**	**-9 125**	**-8 984**
Utgående redovisat värde	**5 602**	**4 978**	**5 064**	**4 149**

Noter (tkr)

NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ingående anskaffningsvärde	428 788	255 284	428 402	251 687
Inköp	127 078	397 727	113 273	379 736
Aktiverade byggnader	-434 627	-224 223	-422 233	-203 021
Summa	**121 239**	**428 788**	**119 442**	**428 402**

NOT 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Andelar i HBV	40	40	40	40

NOT 12 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Koncernen och moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	24 210	21 438	21 961	19 750
Under året återförda belopp	0	0	0	0
Årets avsättningar	1 637	2 772	989	2 211
Belopp vid årets utgång	**25 847**	**24 210**	**22 950**	**21 961**

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ingående anskaffningsvärden	226	382	226	382
Tillkommande fordringar	249	0	249	0
Avgående fordringar	-226	-156	-226	-156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**249**	**226**	**249**	**226**

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2022	Koncernen 2021
Belopp vid årets ingång	147	183
Under året återförda belopp	-147	-183
Skatt på obeskattade reserver	112	147
Summa	**112**	**147**

Noter (tkr)

NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 930 825	1 730 825	1 835 000	1 635 000

NOT 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	640 000	640 000	600 000	600 000
Utnyttjad kredit uppgår till	354 673	418 867	354 673	408 823

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 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Upplupna löner och semesterlöneskulder	1 151	1 270	1 105	1 159
Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	424	393	413	363
Upplupna räntekostnader	11 527	12 062	10 890	11 378
Förutbetalda hyresintäkter	37 120	40 896	30 155	33 236
Upplupna driftskostnader	10 822	10 741	9 602	9 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 044	8 960	5 768	8 673
Summa	**67 088**	**74 322**	**57 933**	**64 299**

NOT 18 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Erhållen ränta	142	185	118	183
Erlagd ränta	-36 191	-31 591	-34 866	-29 673
Summa	**-36 049**	**-31 405**	**-34 748**	**-29 490**

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2022	2021
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 Industrihus AB	100%	100%	5 000	5 000
	Org.nr	**Säte**	**Eget kapital**	**Resultat**
Katrineholms Industrihus AB	556069-1510	Katrineholm	74 657	7 442

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	175 227
Årets vinst	8 905
Summa	**184 132**
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	184 132
Summa	**184 132**

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Fastighetsinteckningar i eget förvar	176 778	176 778	104 718	104 718

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Eventualförpliktelser	446	435	400	397

Katrineholm den 13 mars 2023

Roger Ljunggren
Ordförande

Lars Härnström
Vice ordförande

Cecilia Björk

Oscar Dieden

Eva Callhammar

Barbro Skogberg

Gunnar Ljungqvist

Mariam Yassin Mahi

Bertil Carlsson

Mica Vemic

Ingmar Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 27 mars 2023

Ernst & Young

Roger Hovsby
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 2022.

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 2022 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 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 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 granskning-åtgärder 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 eventuella 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 av Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2022 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 fortlöpande 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Katrineholm den 27 mars 2023
Ernst & Young AB

Roger Hovsby
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 2022.
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.

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

Katrineholm den 28 mars 2023

Jan-Olov Karlsson
Lekmannarevisor

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