

Årsredovisning 2023



VD HAR ORDET

2023 har varit ett lite lugnare år än tidigare avseende nyproduktion. Stambyte på Läroverksgatan 8 A-B har färdigställts. Här har stammar, ny ventilation och tak/solceller installerats och ytskikt bytts. Planen för 2024 är Storgatan 6 som är ett mindre bestånd men ändå stort behov. Planen för rotning av miljonprogrammet fortskrider och kommer komma långt under kvarvarande 2020-talet.

Detaljplanerna för kv Igelkotten och kv Enen är färdiga och går nu vidare politiskt för fastställande.

Vi ser att den ansträngda uthyrningen av lägenheter fortsätter att öka. Det tar längre tid att hyra ut och det ekonomiska läget gör hyresgäster mer försiktiga då vi alla påverkas av kostnadsökningarna i samhället. Vi ser även 2024 med den nyproduktion som konkurrenter har som ett kommande problem. Kommunen ökar inte i samma omfattning och tillkommande lägenheter under 2024 uppgår idag till 250–300 nya lägenheter. Vi ser fler byten av större till mindre lägenheter. Kommer arbetslösheten att öka under 2024 på grund av alla prisökningar.

Löneförhandlingarna för 2023 centralt blev klara i juni och förhandlingen om löner för utbetalning var helt färdig i september. Avtalet är tvåårigt och därför ska 2024 års löner vara färdiga i rätt tid. Kostnaderna för lönesidan ökade ytterligare då ett centralt avtal, AKAP-KR om pensioner skrevs med en ökad avgift från 4,5% till 6,0%. För inkomster över 7,5 inkomstbasbelopp ändras avtalet från avsättning till utbetalning.

Målarbetet fortgår med uppföljning under 2024 för 2023 och nya mål för 2024.

För lägenheternas hyror 2023 har vi förhandlat med utgångspunkt för det avtal som centralt togs fram i en trepartsöverenskommelse, Sveriges Allmännyttta, Fastighetsägarföreningen och Hyresgästföreningen. Efter ett antal förhandlingar kom vi i början av december till en överenskommelse och vi kunde justera hyran så att rätt hyresnivå gick ut utan retroaktivitet. Hyrorna för 2023 höjdes med 4,5% och för 2024 med 4,8 procent. Kostnadsökningarna under 2023 har märkts av i vår verksamhet och som tur är har vi haft mindre nyproduktion än tidigare år. Budgeterat resultat för bostäder nådde vi inte riktigt men rätt nära.

Amorteringar kommer att vara viktiga framöver och förhoppningsvis även räntesänkningar under 2024. Våra markavtal har haft kraftiga prisökningar och vi får se hur det blir våren 2024 då de ska upphandlas igen. I slutet på 2023 erhöll vi inom både bostäder och kommunfastigheter bidrag för energikostnader. Vi kommer jobba med dessa framöver för att effektivisera extra mycket.

Under 2023 har vi haft ett antal personalvakanser och sjukskrivningar som påverkat bemanningen. Detta har fortsatt i början av 2024 så under tiden köper vi vissa tjänster för att inte upprätthålla kontrollen på verksamheten. Senaste rekryteringen är klar men tillträde är inte förrän i mars.

Jag vill tacka all personal för vårt aldrig sinande arbete för våra kunder. Jag vet att det kan vara tungt ibland men ni är den viktigaste resursen i förhållande till våra kundkontakter. Jag tackar Er alla i ert arbete och hoppas på en bättre kostnadsbild under 2024. Jag önskar er alla lycka till i framtiden då mitt uppdrag avslutas sista mars.

Katrineholm februari 2024

Ingmar Eriksson, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB (KFAB), organisationsnummer 556011-0917, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Katrineholms Fastighets AB för verksamhetsåret 2023. Förvaltningsberättelsen omfattar koncern och moderbolaget. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2022-12-31 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).

Företagets uppgift är att bygga och förvalta bostäder och lokaler enligt ägarens direktiv.

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 ökade efterfrågan på bostäder och under den senaste tioårsperioden har en för Katrineholm betydande nyproduktion av bland annat hyreslägenheter genomförts. De senaste årens vikande efterfrågan på bostäder har resulterat i ett överskott av bostäder och ett ökande antal vakanta lägenheter. Sedan 2002 äger KFAB även merparten av de kommunala verksamhetslokalerna. KFAB har under de senaste tio åren även genomfört omfattande renoveringar och nyproduktion av skolor, förskolor, idrottshallar och äldreboenden. För KFAB är miljöfrågor i fokus. Att minska energiförbrukningen och automatisera fastighetsdriften är prioriterat.

AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

KFAB skall erbjuda attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm. KFAB skall i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten med hyresrättsfastigheter utifrån affärsmässiga principer.

KFAB skall erbjuda ett boende av god normal standard och ett boendevalternativ för olika skeden i livet. KFAB skall vidare verka för att utveckla boendeinflytandet över bostäder och boendemiljö

samt ta ansvar för att bereda utsatta och svaga grupper bostäder.

KFAB tillhandahåller lokaler för kommunal verksamhet där KFAB skall 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. Kommunen och KFAB skall i samråd söka lösningar som tillgodoser både bolagets och kommunens intressen.

STYRELSE

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm. Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Ordinarie ledamöter

Roger Ljunggren ordf
Lars Härnström v ordf
Cecilia Björk
Gunnar Ljungqvist
Barbro Skogberg
Oscar Dieden
Mica Vemic
Eva Callhammar
Ulf Rosén 2023-04
Birger Johansson 2023-04
Ylva G Karlsson 2023-06
Bertil Carlsson 2023-01--2023-04
Mariam Yassin Mahi 2023-01--2023-04

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls 2023-04-17. Vid årsstämman avgick ledamöterna Bertil Carlsson och Mariam Yassin Mahi. Samtidigt utsågs Birger Johansson och Ulf Rosén till nya ledamöter. Vid den extra bolagsstämman 2023-06-26 utsågs Ylva G Karlsson till ny ledamot.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

Utsedda revisorer med uppgift att granska KFAB:s räkenskaper och förvaltning har varit Ernst & Young med den auktoriserade revisorn Roger Hovsby som huvudansvarig revisor. Lekmannarevisor är Jan-Olov Karlsson och lekmannarevisorssuppleant är Birgitta Hagdahl.

ALLMÄNT

KFAB och KIAB har till del en gemensam administration. Gemensamma kostnader bokförs i KFAB för att sedan faktureras KIAB. Detta innebär förhöjda intäkt- respektive kostnadsposter i KFAB. KFAB köper även viss administration inom ekonomi, IT och lönehantering från Katrineholms kommun. KFAB har tre affärsområden; Bostäder, Kommunfastigheter och Förvaltning. Redovisningen är uppdelad efter detta.

Inom affärsområdet Bostäder äger och förvaltar bolaget 43 st (43 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 120 340 kvm (120 600 kvm).

Inom affärsområde Kommunfastigheter förvaltar bolaget 46 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 271 000 kvm (273 000 kvm). Försäljning har skett av del av fastigheten Lasstorp 4:3 gällande Östra skolan samt Lasstorps förskola till Katrineholms kommun. På fastigheten Forssjökvarn 1:236 har en ny förskola uppförts. Förvaltning sker av 26 st (26 st) fastigheter för Katrineholms kommuns räkning. Medelantalet fast anställda under perioden 43 (42) personer fördelat på 31 (28) män och 12 (14) kvinnor.

MARKNAD OCH UTHYRNING

Uthyrningssituationen är fortsatt svår. En svag efterfrågan på bostäder i kombination med att utbudet ökat och fler lägenheter kommer ut på marknaden även 2024 försvårar uthyrningssituationen ytterligare.

Antalet lediga lägenheter är nu 40 st (18 st). Uthyrningsgraden är 96,4 % (98,9 %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %. Den sjunkande uthyrningsgraden har utöver faktorer som tillgångs- och utbudsfaktorer även andra bakomliggande orsaker. En betydande faktor är den höga inflationen som både medfört en försämrad köpkraft hos såväl våra hyresgäster som för KFAB. Inflationen har även medfört en relativt hög höjning av den generella hyresnivån 2023. KFAB ser även att införandet av individuell mätning av vatten i lägenheterna i samband med större renoveringar har påverkat efterfrågan. Kombinationen av dessa faktorer medför att vissa hyresgäster söker efter billigare hyresalternativ.

Arbetet med att marknadsföra våra lägenheter sker genom annonsering i olika sociala medier samt i den lokala tidningen samt på bildskärmar i matbutiker.

Under våren genomfördes en kampanj vid kvarteren Kärnan och Sågen. KFAB har under en längre tid haft en hög vakansgrad i dessa kvarter. I kampanjen erbjöds nya hyresgäster en nedsatt hyra i två omgångar under en 12 månaders period, samt fri parkering. Kampanjen resulterade i att 10 nya avtal tecknats.

KFAB har under 2023 uppgraderat sitt marknads- och fastighetssystem från PM4 till det helt webbaserade Momentum Fastighet. Driftsättning skedde i början av mars. KFAB arbetar vidare med att öka och utveckla de digitala tjänsterna. Under perioden har möjligheten till en digital brevlåda införts vilket ger hyresgästerna möjlighet att säkert och klimatsmart samla sina hyresaviser och andra handlingar i en och samma app. Vidare har KFAB insköpt ett till PM5 kompletterande webbaserat fastighetssystem, Green View. Syftet är att på ett strukturerat sätt samla och hantera en lång rad uppgifter inom fastighetsförvaltningen såsom data om myndighetskrav, olika typer av larm, tillsynsuppgifter till energideklarationer.

Förhandlingar avseende 2023 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 54 kr/kvm (20,9 kr/kvm) för bostäder respektive lokaler med ikraftträdande den första april. Senareläggningen av hyreshöjningen var en följd av att de lokala parterna inte kunde nå en uppgörelse under 2022 utan hänsköt ärendet till Hyresmarknadskommittén för prövning. I början av februari meddelade Hyresmarknadskommittén att kommittén inte kunde enas kring ett medlingsbud. KFAB och Hyresgästföreningen återupptog då förhandlingarna och fann en kompromiss som båda parter kunde acceptera.

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett boendeanternativ 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.

KFABs boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer.

KFAB tillhandahåller för närvarande 39 st (36 st) lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende.

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeinflytandet. KFAB ordnar tillsammans med Hyresgästföreningen bostadsmöten i olika 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.

FASTIGHETSUTVECKLING

Affärsområde Bostäder

KFAB:s långsiktiga arbete med att renovera det äldre fastighetsbeståndet fortsätter. Under 2023 har renoveringen av byggnaden med adress Läroverksgatan 8 A-C, kvarteret Pantern 2 slutförts. Närmast planeras renoveringar att genomföras vid kvarteret Björken, Storgatan 6 samt vid kvarteret Pantern 2 omfattande den så kallade Hemgården med adress Läroverksgatan 10 Kungsgatan 37 och byggnaden vid Läroverksgatan 8 och 10.

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 effektivitetsvinster 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 och 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.

De senaste årens omfattande nybyggnation av skolor och förskolor ställs KFAB och Katrineholms kommun inför beslut om hur de byggnader som tjänat ut sitt syfte ska hanteras framöver. Som en del i det arbetet har Östra skolan samt Lasstorps förskola sålts till Katrineholms kommun.

Nedan redovisas några av de nu pågående investeringarna.

I slutet av 2022 påbörjades renoveringen av Furulidens äldreboende, detta bland annat som en följd av nya krav inom verksamhetsklass 5b och nya hygienkrav efter covid-19 pandemin. Renoveringen omfattar exempelvis alla ytskikt, byte av ventilationssystem kompletterat med kyla, installation av sprinklersystem. Vidare har taket renoverats och solceller monterats. Under 2024 kommer fasaden att putsas och färgläggas. Renoveringen beräknas pågå till våren 2024. I samband med renoveringen har omfattande vattenskador upptäckts, bland annat som en följd av markfukt, varför omdränering genomförs.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

I enlighet med Katrineholms kommuns nya avfallsplan ska det från första januari 2027 finnas fastighetsnära insamling av hushållsavfall och förpackningar för alla hushåll. Avfallsplanens syfte är att bidra till en växande cirkulär ekonomi för att öka återvinningen och minska nedskräpningen. KFAB har påbörjat arbetet med att implementera avfallsplanen. KFAB har idag 12 miljöbodar i bostadsområdena. Hyresgästerna har även tillgång till en ronderande container för hantering av grovavfall. I KFAB:s kommunala verksamhetsområden finns 33 miljöbodar och 26 miljörum där verksamheterna sorterar sitt avfall.

Ramavtalsupphandling har skett av städ respektive golvtjänster.

Uppvärmningsåret, det vill säga hur väderleken har påverkat utfallet på årets förbrukning i förhållande till normalåret har för 2023 uppgått till 99 % (94 %).

Affärsområde Bostäder

KFAB kan idag erbjuda hyresgäster lägenheter både inom det lite äldre lägenhetsbeståndet och inom de senaste årens nyproduktion.

Under året har renoveringen av byggnaden med adress Läroverksgatan 8 A-C, kvarteret Pantern 2; om 27 lägenheter färdigställt. Renoveringen omfattar byte av stammar, nya badrum med installation av FTX-system samt även framdragning av stammar till kök med byte av köksblandare och ny spiskåpa. Lägenheterna har försetts med automatsäkringar, jordfelsbrytare och nya eluttag i samtliga lägenheter och individuell vattenmätning har införts. Vidare har taket renoverats och solceller monterats och alla balkongräcken och sinusplåten på lägenheternas balkonger bytts ut till nya.

I 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 leverantörernas miljömedvetenhet genom att ställa miljökrav vid leverans av varor och tjänster.

Under året har nya belysningsarmaturer med närvarostyrd LED-belysning installerats i samtliga trappuppgångar i kvarteret Rosenbusken 2, Drottninggatan 10, Djulögatan 31. Installation av närvarostyrd ledbelysning i gemensamma utrymmen sker i syfte att sänka energiförbrukningen samtidigt som vi ökar livslängden på belysningen och ökar tryggheten. Vid kvarteret Tallen, Bondegatan 2-4, Skolgatan 3-5, har nya torktumlare, torkskåp och självdoserande tvättmaskiner installerats. De nya tvättmaskinerna ska minska miljöbelastningen genom att de automatiskt väger tvätten och doserar det svanenmärkta och allergivänliga tvättmedlet därefter.

Kostnaderna för brand- och vattenskador inom AO Bostäder är även i år på en hög nivå i jämförelse med den senaste tioårsperioden. Utfallet uppgår till 5 436 tkr (5 862 tkr). De höga kostnaderna för vattenskador visar på behovet att fortsätta att genomföra rotrenoveringar i det äldre fastighetsbeståndet.

KFAB strävar efter att öka tryggheten och säkerheten i våra bostadsområden. Detta görs genom att KFAB på olika sätt utvecklar utemiljön,

inför säkerhetssystem och har en närvaro i de olika bostadsområdena. Bland annat genomförs trygghetsvandringar på kvällar och helger då KFAB:s egen personal inte finns på plats.

Inom affärsområde bostäder går ca 67 % (65 %) av det totala underhållet om 21 294 tkr (24 274 tkr) till att upprätthålla en god normal inre boendestandard. Att en så relativt hög andel 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.

Affärsområde kommunfastigheter.

Under året har en ny förskola har uppförts på Ragnars gårde i Forssjö. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Förskolan togs i bruk under andra veckan i augusti. Byggnaden inrymmer utöver de traditionella verksamhetslokalerna även en stor ateljé och ett tillagningskök. Byggnaden har utrustats med ett fullskaligt brand- och inbrottslarm samt solceller på taken. Även utformningen av innergården har skapats för att få en stimulerande miljö där man utöver gunga och sandlådor även har tillgång till skog, växthus och studsmattor. Planeringen av arbetet med att omvandla den befintliga förskolan vid Forssjö skola till lektionssalar har påbörjats.

Vid Pantern 1 har arbetet med att renovera och anpassa delar av äldreboendet för Socialpsykiatri på två hela våningsplan om totalt 14 st lägenheter slutförts. Byggnaden uppnår nu de krav som finns i verksamhetsplan 5B. I samband med renoveringen installerades ny sprinklercentral och sprinklers i alla lägenheter i byggnaden. Ny ventilation har installerats i hela byggnaden och förberedelse har skett för extern reservkraft.

Vid Tallåsskolan vars byggnad är av kulturhistoriskt intresse har en omfattande yttre och inre renovering slutförts. För att genomföra renoveringen på rätt sätt anlätades en sakkunnig i kulturhistoriska frågor som tog fram ett antikvariskt planeringsunderlag. Utvändigt har en omläggning av byggnadens schiffertak genomförts där det gamla skiffertaket efter renovering av underliggande konstruktion återanvänts. Byggnaden fick även en ny entré som eftersträvar att likna den ursprungliga från när skolan byggdes. Invändigt har renovering genomförts för att möta den nya skolans verksamhetskrav.

Vid Häringe förskola har en omfattande renovering av verksamhetslokalerna som pågått under flera år slutförts. Renoveringen har genomförts för att förbättra arbetsmiljön och för att ge verksamheten ändamålsenliga lokaler. Bland åtgärderna kan nämnas installation av ny ventilation i kök och matsal, förändrad rumsindelning, inre ytskikt har åtgärdats samt omläggning av yttertaken.

Vid Sandbäcksskolan, Ringduvan 12, har den tredje och avslutande etappen av ny till och ombyggnader som genomförts under de senaste åren färdigställt. Under den avslutande etappen har den tidigare huvudbyggnaden genomgått en stamrenovering samt en ytrenovering av de 12 befintliga klassrummen och kompletterats med nya WC och RWC. Vidare har nya lokaler för skolhälsovården och fler grupperum skapats och befintliga kapprum har byggts ut för att klara ett större antal elever.

De planerade underhållsåtgärderna har även under 2023 utförts på en hög nivå om cirka 44 800 tkr (46 470 tkr). Det stora ackumulerade underhållsbehovet har därigenom till en del kunnat hanteras under året.

Bland färdigställda planerade underhålls-åtgärder kan nämnas läggningen av nya sportgolv i Forssjö, respektive Björkviks sporthallar. Sköldinge gymnastikhall har renoverats genom att golvet har slipats, nymålats och påförts en skyddande lack.

Vid Lövsåsens sjukhem har köket totalrenoverats och utformats för att möta nuvarande och kända framtida myndighetskrav för kosthantering.

Malmgården har genomgått en invändig renovering i samband med att Flens kommun hyr det tidigare äldreboendet. Hyreskontraktet med Flens kommun omfattar 14 lägenheter samt gemensamma utrymmen och löper på tre år från och med den första oktober 2023.

Vid Skogsborgsskolan har utemiljön förbättrats med bland annat en förstärkt belysning. Invändigt har byte av armaturer i klassrum och korridorer skett samt byte av dörrar till klassrum.

Vid Nyhemsskolan har den fristående byggnaden där skolans fritidsverksamhet finns genomgått en omfattande ytskicktsrenovering.

Vid Duveholmsskolan har två stora ventilationsaggregat bytts ut för att förbättra inomhusklimatet.

Installation av närvarostyrd ledbelysning har skett i gemensamma utrymmen vid Duveholmshallen och Röda ladan, Drottninggatan 20.

Kostnaderna för brand- och vattenskador inom AO Kommunfastigheter har under året varit omfattande med ett utfall om 7 164 tkr (5 001 tkr). Vattenskador har uppkommit på flera skolor, förskolor samt vid det pågående arbetet med renovering av Furulidens äldreboende.

HÅLLBARHET

KFAB har under en längre tid jobbat mot tydliga miljö- och hållbarhetsmål. KFAB har även en miljöpolicy som reviderades under 2023 där man kan läsa om vårt systematiska miljöarbete. 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 för att minska miljöpåverkan från hela verksamheten med fokus på energi, avfall och transporter.

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 ger nöjda medarbetare och hyresgäster.

KFAB:s medarbetare har under våren gått en hållbarhetsutbildning med syftet att ge en översikt över hållbar utveckling och hur KFAB kan arbeta och förhålla sig till dessa.

KFAB:s ledningsgrupp samt hållbarhetsgrupp har även genomfört en workshop kring Agenda 2030 och hållbar utveckling. Workshopen genomfördes tillsammans med företaget Stegen som arbetar med miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas.

Under 2023 har KFAB erhållit statligt elstöd om 8,3 Mkr. Stödet kommer att användas till en rad olika energisatsningar såsom utveckling av värmeåtervinning, nya eller uppdaterade ventilationssystem och byte till mer energieffektiva värmekällor respektive vitvaror.

Under 2023 har KFAB monterat solceller på förskolan Växthuset, äldreboendet Furuliden och bostadshuset Läroverksgatan 8A-C. KFAB arbetar för att där det är möjligt montera solceller.

För att minska vår klimatpåverkan vid ny- och ombyggnation bygger KFAB enligt Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad ställer miljökrav på energieffektiva byggnader vilket gör att KFAB bidrar till en hållbarhet där vi hushåller med energi, förbättrar inomhusmiljön och användningen av farliga ämnen. Våra mål för att minska utsläppen av växthusgaser är att bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska 30% från basåret 2007. Sedan mars 2016 är all el som KFAB:s fastigheter använder 100% förnyelsebar.

En separat hållbarhetsrapport är framtagen och återfinns på KFAB:s hemsida.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Riksbanken har under perioden höjt styrräntan från 2,5 % till 4,0 %. Riksbankens höjningar av styrräntan syftar till att påverka inflationstakten och den allt för höga inflationen. Ränteuppgången och de stora prisuppgångarna inom bland annat energi- och byggsektorn har en direkt påverkan på bolagets kostnader och de framtida ekonomiska resultaten.

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.

Swapvolymen har minskat med 200 Mkr och uppgår till 900 mkr (1 100 mkr) bestående av 11 avtal (13) där rörlig ränta bytts till bunden.

KFAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,60 år (0,86 år). Skuldportföljens genomsnittsränta uppgår för de senaste 12 månaderna till 3,09 % (1,43 %).

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 ökat med 100 000 tkr och uppgår vid året slut till 1 935 000 tkr (1 835 000 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 103 703 tkr (94 064 tkr) varav 102 879 tkr (93 365 tkr) på byggnader. Av de övriga rörelsekostnaderna utgör 8 929 tkr (15 445 tkr) utrangeringar. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,9 % (2,8 %) av anskaffningsvärdena.

TAXERINGSVÄRDEN

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

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter och inventarier är fullvärdesförsäkrade hos Protektor Försäkring. Även motorfordonen är försäkrade hos Protektor Försäkring.

REDOVISNINGSPRINCIP

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 10 888 tkr (8 905 tkr) efter skatt. Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 250 350 tkr (239 462 tkr). Soliditeten uppgår till 9,5 % (9,4 %).

KONCERNEN

Katrineholms Fastighets AB blev moderbolag i och med förvärvet av samtliga aktier i KIAB. Förvärvet genomfördes den 31 december 2006. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 1 867 tkr (1 869 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr)

Översikt resultat och ställning

| KONCERNEN | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 521 506 | 493 422 | 462 072 | 405 446 |
| Resultat efter finansiella poster | 24 552 | 20 927 | 52 846 | 30 962 |
| Balansomslutning | 2 832 350 | 2 752 575 | 2 588 347 | 2 298 768 |
| Balanslikviditet (OT/KS) % | 8,6 | 6,3 | 3,6 | 6,9 |
| Soliditet (EK/TK) % | 11,6 | 11,3 | 11,3 | 10,9 |
| Antal anställda | 46 | 46 | 48 | 50 |

| MODERBOLAGET | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 448 797 | 422 342 | 397 901 | 343 489 |
| Resultat efter finansiella poster | 15 279 | 11 674 | 43 432 | 23 367 |
| Balansomslutning | 2 633 160 | 2 565 093 | 2 404 289 | 2 116 300 |
| Balanslikviditet (OT/KS) % | 8,3 | 4,8 | 3,4 | 6,9 |
| Soliditet (EK/TK) % | 9,5 | 9,4 | 9,6 | 9,2 |
| Antal anställda | 43 | 42 | 44 | 46 |
| Antal förvaltade lägenheter | 2 194 | 2 194 | 2 198 | 2 070 |
| Varav servicelägenheter | 481 | 481 | 481 | 481 |
| Area bostäder | 128 701 | 128 728 | 129 002 | 127 283 |
| Area lokaler | 264 831 | 266 908 | 238 802 | 236 284 |

| EGET KAPITAL | Aktiekapital | Övrigt till- skjutet kapital | Annat eget kapital inkl årets resultat | Totalt |
|--|---------------|---------------------------------|--|----------------|
| Koncernen | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 40 000 | 15 330 | 254 220 | 309 550 |
| Utdelning enligt stämmobeslut | | | 0 | 0 |
| Påverkan på grund av ändrad skattesats | | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | | 18 230 | 18 230 |
| Belopp vid årets utgång | 40 000 | 15 330 | 272 450 | 327 780 |

| Moderbolaget | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat Resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------|---------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 40 000 | 15 330 | 175 227 | 8 905 | 239 462 |
| Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämma | | | 8 905 | -8 905 | 0 |
| Utdelning enligt stämmobeslut | | | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | | 0 | 10 888 | 10 888 |
| Belopp vid årets utgång | 40 000 | 15 330 | 184 132 | 10 888 | 250 350 |

Antalet aktier var 2021-12-31 400 000 st

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 195 020 tkr, varav årets resultat 8 905 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 195 020 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 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 521 506 | 493 422 | 448 797 | 422 343 |
| Övriga intäkter | | 17 862 | 5 404 | 16 575 | 5 196 |
| Summa intäkter | | 539 368 | 498 826 | 465 375 | 427 539 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | | | |
| Driftskostnader | | -255 690 | -251 740 | -217 388 | -216 370 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -26 483 | -25 825 | -23 137 | -21 962 |
| Personalkostnader | 4 | -39 023 | -34 628 | -35 501 | -30 982 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -129 822 | -111 918 | -103 704 | -94 064 |
| Övriga rörelsekostnader | | -3 122 | -17 739 | -12 051 | -17 739 |
| Summa rörelsens kostnader | | -454 141 | -441 850 | -391 781 | -381 117 |
| Rörelseresultat | 5 | 85 227 | 56 976 | 73 591 | 46 422 |
| Resultat från finansiella poster | | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 249 | 142 | 216 | 118 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -60 924 | -36 191 | -58 528 | -34 866 |
| Summa finansiella intäkter och kostnader | | -60 675 | -36 049 | -58 312 | -34 748 |
| Resultat efter finansiella poster | | 24 552 | 20 927 | 15 279 | 11 674 |
| Skatt på årets resultat | 6 | -6 357 | -4 752 | -4 391 | -2 769 |
| Uppskjuten skatt | | 35 | 35 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 18 230 | 16 210 | 10 888 | 8 905 |

Balansräkning (tkr)

| TILLGÅNGAR | Noter 1 | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | | | |
| Goodwill | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 2 648 726 | 2 567 387 | 2 463 224 | 2 388 819 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 5 156 | 5 602 | 4 752 | 5 064 |
| Pågående nyanläggningar | 10 | 109 476 | 121 239 | 98 308 | 119 442 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 763 358 | 2 694 228 | 2 566 284 | 2 513 325 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Andelar i koncernföretag | 20, 21 | | | 5 000 | 5 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Uppskjuten skattefordran | 12 | 27 964 | 25 847 | 24 591 | 22 950 |
| Andra långfristiga fordringar | 13 | 219 | 249 | 219 | 249 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 28 224 | 26 136 | 29 850 | 28 239 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 791 582 | 2 720 364 | 2 596 134 | 2 541 564 |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | 913 | 2 682 | 641 | 849 |
| Kundfordringar | | 0 | 0 | 0 | 11 343 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 10 285 | 13 842 | 8 704 | 0 |
| Aktuella skattefordringar | | 5 471 | 6 654 | 5 456 | 6 352 |
| Övriga fordringar | | 3 690 | 2 187 | 3 672 | 2 144 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Summa kortfristiga fordringar | | 20 359 | 25 365 | 18 473 | 20 688 |
| Kassa och bank | | 20 410 | 6 846 | 18 553 | 2 841 |
| Summa omsättningstillgångar | | 40 768 | 32 211 | 37 026 | 23 529 |
| Summa tillgångar | | 2 832 350 | 2 752 575 | 2 633 160 | 2 565 093 |

Balansräkning (tkr)

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Noter 1 | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Eget kapital | 22, 23 | | | | |
| 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 inklusive årets resultat | | 272 450 | 254 220 | 0 | 0 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 0 | 0 | 184 132 | 175 227 |
| Årets resultat | | 0 | 0 | 10 888 | 8 905 |
| Summa fritt eget kapital | | 227 780 | 254 220 | 195 020 | 184 132 |
| Summa eget kapital | | 327 780 | 309 550 | 250 350 | 239 462 |
| Avsättningar | | | | | |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 14 | 76 | 112 | 0 | 0 |
| Summa avsättningar | | 76 | 112 | 0 | 0 |
| Långfristiga skulder | 15 | | | | |
| Skulder till kreditinstitut med flera | | 2 029 825 | 1 930 825 | 1 935 000 | 1 835 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 029 825 | 1 930 825 | 1 935 000 | 1 835 000 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Checkräkningskredit | 16 | 346 088 | 354 673 | 338 720 | 354 673 |
| Förskott från kunder | | 6 464 | 0 | 6 464 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 36 564 | 73 920 | 29 071 | 65 109 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 0 | 339 | 0 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga skulder | | 10 865 | 16 408 | 8 646 | 12 916 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 74 689 | 67 087 | 64 570 | 57 933 |
| Summa kortfristiga skulder | | 474 669 | 512 088 | 447 810 | 490 631 |
| Summa eget kapital och skulder | | 2 832 350 | 2 752 575 | 2 633 160 | 2 565 093 |

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

| INDIREKT METOD | Noter 1 | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 18 | 24 552 | 20 927 | 15 279 | 11 674 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera | 19 | 129 082 | 127 741 | 111 892 | 109 825 |
| Betald skatt | | -4 919 | -26 105 | -3 393 | -15 626 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 148 715 | 122 563 | 123 778 | 105 873 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -3 996 | 10 050 | -5 531 | 11 138 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -23 388 | 13 013 | -21 761 | 1 466 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 121 331 | 145 626 | 96 486 | 118 477 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -101 361 | -78 202 | -68 000 | -64 396 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 3 149 | 226 | 3 179 | 225 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | 30 | -249 | 0 | -249 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -98 182 | -78 225 | -64 821 | -64 420 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Amortering av lån | | -1 000 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoförändring checkräkning | | -8 585 | -64 194 | -15 953 | -54 150 |
| Utbetald utdelning | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -9 585 | -64 194 | -15 953 | -54 150 |
| Årets kassaflöde | | 13 564 | 3 207 | 15 712 | -93 |
| Likvida medel vid årets början | | 6 846 | 3 639 | 2 841 | 2 934 |
| Summa likvida medel vid årets slut | | 20 410 | 6 846 | 18 553 | 2 841 |

NOT 1

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 tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvs-metoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade netto-tillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moder-företaget, 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 ned-skrivningsbehov.

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 m.m. | 3,3% |
| Övrigt invändigt bygg | 3,3% |
| VA, VVS Vent, kyl,processmedia | 4% |
| 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 Datscha enligt avkastning- och ortspris-metod.

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 marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum 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.

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| | 231231 | 220101 |
| Inom 0-1 år | 200 | 490 |
| Inom 1-2 år | 590 | 200 |
| Inom 2-3 år | 445 | 0 |
| Inom 3-4 år | 150 | 445 |
| Inom 4-5 år | 200 | 150 |
| Inom 5-6 år | 150 | 200 |
| Inom 6-7 år | 200 | 150 |
| Inom 7-8 år | 0 | 200 |
| Inom 8-9 år | 0 | 0 |
| Inom 9-10 år | 0 | 0 |
| Summa | 1 935 | 1 835 |

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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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 räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår 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 huvudentäkter, 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 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Bostäder | 126 692 | 117 016 | 126 692 | 117 016 |
| Lokaler | 391 681 | 373 399 | 313 621 | 302 320 |
| Garage och parkeringsplatser | 3 133 | 3 007 | 3 133 | 3 007 |
| Summa nettoomsättning | 521 506 | 493 422 | 448 797 | 422 343 |

| NOT 3 ARVODE TILL REVISORER | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| EY | | | | |
| Revisionsuppdrag | 593 | 585 | 441 | 413 |
| Skatterådgivning | 13 | 8 | 9 | 8 |
| Övriga tjänster | 42 | 38 | 32 | 38 |
| Summa arvode | 648 | 631 | 482 | 459 |
| PWC och lekmannarevisior | | | | |
| Revisionsuppdrag | 76 | 148 | 35 | 93 |
| Summa arvode | 76 | 148 | 35 | 93 |

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 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Medelantalet anställda | | | | |
| Kvinnor | 12 | 12 | 12 | 12 |
| Män | 34 | 34 | 31 | 30 |
| Summa | 46 | 46 | 43 | 42 |
| Löner och andra ersättningar | | | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 981 | 1 578 | 1 635 | 1 578 |
| Övriga anställda | 22 485 | 21 140 | 20 013 | 18 805 |
| Summa | 24 466 | 22 718 | 21 648 | 20 383 |
| Sociala kostnader | | | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 1 922 | 770 | 1 922 | 770 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 2 631 | 1 314 | 2 407 | 1 153 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 7 423 | 7 122 | 6 656 | 6 302 |
| Summa | 11 976 | 9 206 | 10 985 | 8 225 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 36 442 | 31 924 | 32 633 | 28 608 |
| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | | | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | | | 36% | 40% |
| Andel män i styrelsen | | | 64% | 60% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | | | 40% | 40% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | | | 60% | 60% |
| Sjukfrånvaro | | | | |
| Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid: | | | | |
| Korttidsfrånvaro (1-90 dagar) | | | 1,5 % | 2,1 % |
| Långtidsfrånvaro (91-dagar) | | | 2,5 % | 1,9 % |
| Totalt | | | 4,0 % | 4,0 % |

| NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG | 2021 | 2020 |
|--|-------|------|
| 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 | 0,2 % | 0,5% |

Noter (tkr)

| NOT 6 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Skatt på årets resultat | | | | |
| Aktuell skatt | -8 607 | 6 387 | -6 139 | -3 757 |
| Justering avseende tidigare år | 133 | -2 | 107 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 2 152 | 1 672 | 1 641 | 988 |
| Totalt redovisad skatt | -6 322 | -4 717 | -4 391 | -2 769 |
| Avstämning av effektiv skatt | | | | |
| Redovisat resultat före skatt | 24 725 | 21 100 | 15 279 | 11 674 |
| Gällande skattesats | 20,6 % | 20,6% | 20,6% | 20,6% |
| Skatt enligt gällande skattesats | -5 093 | -4 347 | -3 147 | -2 405 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -348 | -76 | -337 | -73 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 85 | 85 | 85 | 85 |
| Justering avseende skatter för föregående år | 133 | -2 | 0 | -0 |
| Skillnad bokföringsmässig, skattemässig avskrivning | -3 452 | -2 082 | -2 940 | -1 397 |
| Goodwill | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skattemässig vinst vid försäljning av fastighet | 201 | 33 | 201 | 33 |
| Förändring av uppskjuten skatt | 2 117 | 1 637 | 1 641 | 988 |
| Skatt på obeskattade reserver | 0 | 35 | 0 | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | -6 357 | -4 717 | -4 391 | -2 769 |
| Effektiv skattesats | 25,7 % | 22,4 % | 28,7 % | 23,7 % |

| NOT 7 GOODWILL | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| 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 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 959 711 | 3 420 360 | 3 512 373 | 2 985 416 |
| Inköp | 23 829 | 149 507 | 0 | 149 507 |
| Försäljningar/utrangeringar | -23 949 | -44 783 | -23 950 | -44 783 |
| Omklassificeringar | 188 783 | 434 627 | 188 623 | 422 233 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 148 374 | 3 959 711 | 3 677 046 | 3 512 373 |
| Ingående avskrivningar | -1 343 399 | -1 261 435 | -1 082 330 | -1 017 989 |
| Försäljningar/utrangeringar | 12 611 | 29 024 | 12 611 | 29 023 |
| Årets avskrivningar | -119 935 | -110 989 | -102 879 | -93 364 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 450 723 | -1 343 400 | -1 172 598 | -1 082 330 |
| 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 | 2 648 726 | 2 567 387 | 2 463 224 | 2 388 819 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | | | |
| Redovisat värde | 2 648 726 | 2 567 387 | 2 463 224 | 2 388 820 |
| Verkligt värde | 4 454 980 | 4 385 561 | 3 940 080 | 3 911 161 |

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 Kommunfastigheter utförts i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod med värdetidpunkt 31 december 2023. Värderingen för affärsområde Bostäder 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 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 961 | 14 965 | 14 189 | 13 133 |
| Inköp | 2 133 | 1 556 | 2 133 | 1 617 |
| Försäljningar/utrangeringar | -1 621 | -561 | -1 621 | -561 |
| Utgående ack. anskaffningsvärden | 16 472 | 15 960 | 14 701 | 14 189 |
| Ingående avskrivningar | -10 359 | -9 987 | -9 125 | -8 984 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 561 | 0 | 561 |
| Årets avskrivningar | -958 | -932 | -824 | -702 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 317 | -10 358 | -9 949 | -9 125 |
| Utgående redovisat värde | 5 155 | 5 602 | 4 752 | 5 064 |

ÅRSREDOVISNING 2023

| NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 121 239 | 428 788 | 119 442 | 428 402 |
| Inköp | 199 228 | 127 078 | 165 868 | 113 273 |
| Aktiverade byggnader | -210 991 | -434 627 | -187 002 | -422 233 |
| Summa | 109 476 | 121 239 | 98 308 | 119 442 |

| NOT 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Andelar i HBV | 40 | 40 | 40 | 40 |

| NOT 12 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Koncernen och moderbolaget | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 25 847 | 24 210 | 22 950 | 21 961 |
| Under året återförda belopp | 0 | 0 | | |
| Årets avsättningar | 2 117 | 1 637 | 1 641 | 989 |
| Belopp vid årets utgång | 27 964 | 25 847 | 24 591 | 22 950 |

| NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 249 | 226 | 249 | 226 |
| Tillkommande fordringar | -219 | 249 | 219 | 249 |
| Avgående fordringar | -249 | -226 | -249 | -226 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 219 | 249 | 219 | 249 |

| NOT 14 UPPSKJUTEN SKATT | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 112 | 147 |
| Under året återförda belopp | -112 | -147 |
| Skatt på obeskattade reserver | 76 | 112 |
| Summa | 76 | 112 |

Noter (tkr)

| NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 2 029 825 | 1 930 825 | 1 935 000 | 1 835 000 |

| NOT 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 640 000 | 640 000 | 600 000 | 600 000 |
| Utnyttjad kredit uppgår till | 346 088 | 354 673 | 338 720 | 354 673 |

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

| NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Upplupna löner och semesterlöneskulder | 1 276 | 1 151 | 1 178 | 1 105 |
| Upplupna sociala avgifter inklusive skatter på pensionskostnader | 379 | 424 | 354 | 413 |
| Upplupna räntekostnader | 13 650 | 11 527 | 12 747 | 10 890 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 26 063 | 37 120 | 18 946 | 30 155 |
| Upplupna driftskostnader | 11 683 | 10 822 | 10 380 | 9 602 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 638 | 6 044 | 20 965 | 5 768 |
| Summa | 74 689 | 67 088 | 64 570 | 57 933 |

| NOT 18 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Erhållen ränta | 249 | 142 | 216 | 118 |
| Erlagd ränta | -60 924 | -36 191 | -58 528 | -34 866 |
| Summa | -60 675 | -36 049 | -58 312 | -34 748 |

| NOT 19 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Av- och nedskivningar | 120 893 | 111 920 | 103 703 | 94 067 |
| Realisationsresultat | 8 189 | 15 821 | 8 189 | 15 758 |
| Summa | 129 082 | 127 741 | 111 892 | 109 825 |

| NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 000 | 5 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 000 | 5 000 |
| Utgående redovisat värde | 5 000 | 5 000 |

| NOT 21 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 | 82 137 | 7 480 |

Noter (tkr)

| NOT 22 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRE | Antal aktier | Kvotvärde |
|----------------------------------|--------------|-----------|
| Antal A-aktier | 400 000 | 100 |

| NOT 23 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST | |
|--|----------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| Balanserad vinst | 184 132 |
| Årets vinst | 10 888 |
| Summa | 195 020 |
| Disponeras så att | |
| I ny räkning överföres | 195 020 |
| Summa | 195 020 |

| NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetsinteckningar i eget förvar | 176 778 | 176 778 | 104 718 | 104 718 |

| NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSER | Koncernen 2023 | Koncernen 2022 | Moderbolaget 2023 | Moderbolaget 2022 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Eventualförpliktelser | 436 | 446 | 395 | 400 |

Katrineholm 15 februari, 2024


Roger Ljunggren
Ordförande


Lars Härnström
Vice ordförande


Cecilia Björk


Oscar Dieden


Eva Callhammar


Barbro Skogberg


Gunnar Ljungqvist


Ulf Rosén


Ylva G Kärnsson



Mica Vemic


Birger Johansson


Ingmar Eriksson Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 6 mars 2024

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3- 22 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 2023 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 rätt visande 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 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 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 för Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 6 mars 2024

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 2023.

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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Jan-Olov Karlsson

Lekmannarevisor

Deltagare

JAN-OLOV KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-04 15:43:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN-OLOV KARLSSON

Datum

Jan-Olov Karlsson

Leveranskanal: E-post



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

www.kfab.se