Årsredovisning 2024

VD HAR ORDET

Ökande vakanser, väl genomförda investeringsprojekt, uppfyllda energieffektiviseringsmål och Vd byten. 2024 har varit ett intensivt och utmanande år som vi nu lägger till handlingarna.

Vi har under 2024 sett en fortsatt ökad vakans på lägenhetssidan. Det har verkligen varit svårt att hitta hyresgäster till lägenheterna och vakanserna fortsatte att öka under hela året. Det finns i kommunen betydligt fler lägenheter än det finns sökande kunder. När marknaden svänger så här så skapar det en stress och frustration i organisationen, vi utmanas i våra arbetssätt och behöver hitta nya vägar för att hyra ut våra lägenheter. Ett sätt att försöka underlätta och lösa delar av detta är att vi beslutade utöka vår uthyrningsavdelning med en projektanställning under 2025 samt att utöka budgeten för marknadsföring.

Investeringsprojekten har löpt på bra och värt att nämna är Furuliden som stod klart under senhösten. Vi har renoverat, moderniserat och byggt om och slutresultatet blev riktigt bra.
Generellt följer vi de lagda investerings-/ underhålls-planeringen även för 2025. Vi kommer dock att behöva vara något återhållsammare i det löpande underhållet för att möta kostnader för den ökande vakansgraden och försvara resultatet.
Ett av de större projekten kommer under 2025 att vara ROT-renoveringen av kv. Pantern, där vi försöker nå en hög grad av återbruk i projektet.

Någonting som är viktigt för oss är ordning och reda, vi började därför under året att se över vårt arbetssätt och att tydliggöra våra roller, mandat och ägandeskapet i hela organisationen. Arbetet sker med utgångspunkt i fastighetsägarens ansvar. Vi arbetar även med att uppdatera en 10 årig underhållsplan för både affärsområde Bostäder och Kommunfastigheter. Jag räknar med att vi är klara under första halvåret 2025.

När vi går igenom våra övergripande mål är det glädjande att notera att ett delmål inom hållbarhet, en sänkning av energiförbrukningen med 30% är uppnådd. Det är otroligt stärkande att se detta uppfyllt och nu sätter vi nya, utmanande mål för framtiden under början av 2025. Som ett led i detta fördjupar vi samarbetet med Momentum energi för uppföljning och mätning.

Lägenhetshyrorna höjdes inför 2024 på i genomsnitt 4,8%. Inför 2025 blev vi klara under december med en ettårig uppgörelse om i snitt 4,83% för varmhyra och 3,7% för kallhyra.

Någonting som kommer att påverka bolaget under 2025 och 2026 är de förändringar som kommer i och med införandet av fastighetsnära insamling. I en första analys ser vi att vi kommer att få ett stort behov av nya ytor för förvaring av kärl. På vissa fastigheter saknas sådana utrymmen helt. Detta behöver vi lägga stort fokus på så det blir bra inför framtiden.

Under året har tre personer varit verksamma som Vd för bolaget, Ingemar Eriksson till och med siste mars, Lars-Herman Larsson som interim Vd mellan mars – september och så tog jag över från och med första oktober.

Bolagets ägardirektiv är under uppdatering och utkast för detta presenterades under slutet av 2024. Ägardirektivet kommer knytas tydligare till kommunplanen och ger oss en bättre bild av ägarens målsättning med bolaget.
Jag vill avsluta med att rikta ett innerligt tack till medarbetare och styrelse för ett gott arbete. Nu får vi tro och hoppas på att det blir en liten ljusning på uthyrningsfronten under 2025.

Katrineholm januari 2025

Niklas Jensen, 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 2024. Förvaltningsberättelsen omfattar koncern och moderbolaget. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2023-12-31 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. Övervägande delen 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 inom affärsområde Bostäder. 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. Inom affärsområde Kommunfastigheter har KFAB under de senast tio åren även här 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 boendealternativ 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 tillhandahålla 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
Birger Johansson
Ylva Gilander

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls 2024-03-12.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör under perioden januari till mars var Ingmar Eriksson. Från april till september var Lars-Herman Larsson tillförordnad verkställande direktör. Från 2024-10-01 är Niklas Jensen verkställande direktör.

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. De gemensamma kostnaderna bokförs i KFAB för att sedan faktureras KIAB. Detta innebär förhöjda intäkts- 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 affärsområde Bostäder äger och förvaltar bolaget 43 st (43 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 120 340 kvm (120 340 kvm).
Inom affärsområde Kommunfastigheter förvaltar bolaget 46 st (46 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 272 000 kvm (273 000 kvm). Förvaltning sker av 26 st (26 st) fastigheter för Katrineholms kommuns räkning.
Medelantalet fast anställda under perioden är 41 (43) personer fördelat på 31 (31) män och 11 (12) kvinnor.

MARKNAD OCH UTHYRNING

Uthyrningssituationen är fortsatt svår. En svag efterfrågan på bostäder i kombination med att utbudet ökat och fler lägenheter kommit ut på marknaden även 2024 förvärrar uthyrningssituationen ytterligare.
De senaste årens höga prisökningar har medfört en försämrad köpkraft hos såväl våra hyresgäster som för KFAB. För KFAB:s del innebär detta begränsade möjligheter att utföra service till våra hyresgäster samt de planerade underhållsåtgärder som byggnaderna har behov av.

Antalet lediga lägenheter är nu 85 st (40 st). Uthyrningsgraden är 92,4 % (96,4 %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %.

Under våren genomfördes tre kampanjer i kvarter där uthyrningsgraden försämrats. Olika hyreserbjudanden omfattade fastigheterna Sågen 1 och 2, Vingåkersvägen 23-27/Bjurtorpsgatan 2-6, Pressjärnet 2 och 3, Kerstinbodagatan 35/Lovisebergsvägen 2-4 och St. Malmsvägen 8-12 samt Hackan 6,7 och 8, Nyhemsgatan 40,42, 46-48 och Kerstinbodagatan 34-38. Dock var intresset svagt trots en intensiv marknadsföring i olika medier och på bildskärmar i matbutiker. Sammanlagt tecknades tre avtal under den fyra månader långa kampanjperioden.

KFAB har under våren och sommaren medverkat på flera olika event. På så sätt jobbar KFAB för att öka bolagets synlighet, skapar relationer, marknadsför bolaget och skapar positiva associationer hos olika målgrupper.

KFAB fortsätter aktivt att uppmuntra hyresgästerna att öka sitt miljömedvetande genom ökad digitalisering. KFAB informerar hyresgäster om möjligheten att övergå från pappersfakturor /hyresavier till de digitala alternativen, såsom E-faktura, autogiro, pdf-faktura på mail eller avisering genom KIVRA, den digitala brevlådan. KFAB fortsätter även att uppmuntra hyresgäster att använda ”Mina sidor” i utökad utsträckning för ett alltmer utökat antal ändamål och tjänster.

KFAB noterar en ökning av sent inbetalda eller obetalda hyror. 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.
KFABs boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer.
KFAB tillhandahåller för närvarande 20 st (39 st) lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende.

Förhandlingar avseende 2025 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 63 kr/kvm (60 kr/kvm) för bostäder med varmhyra.

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 2024 har renoveringen av fastigheten Björken 2, Storgatan 6, om 10 lägenheter slutförts. Arbetet som påbörjades i maj omfattade byte av tak, installation av solceller, putsning av fasad, nya fönster, byte av stammar, nya badrum med installation av FTX-system samt framdragning av stammar till kök inklusive byte av köksblandare och ny spiskåpa. Lägenheterna har försetts med automatsäkringar med jordfelsbrytare och samtliga eluttag är nya. Individuell vattenmätning har införts.

Under 2025 och 2026 planerar KFAB att renovera hyreshusen som går under benämningen Hemgården med adress Läroverksgatan 10 och Kungsgatan 37 vid 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 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 efter 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.

KFAB fortsätter arbetet med att renovera och utveckla äldreboenden. Den omfattande renoveringen av Furulidens äldreboende som startade i slutet av 2022 slutfördes under juli månad 2024. Renoveringen har bland annat skett av de inre ytorna omfattande samlingsrum, kök, korridorer och befintliga lägenheter med pentry och badrum. Ett antal nya lägenheter har även tillskapats.
Vad gäller de tekniska installationerna har ventilationssystemet bytts ut och kompletterats med värmeåtervinning/kyla och ett nytt sprinklersystem har installerats. Hissarna har renoverats. Ett dieseldrivet reservkraftaggregat och en elpanna för reservvärme har installerats.
Vidare har byte av tak skett med installation av solceller och tilläggsisolering av vind. Delar av fasaden har tilläggsisolerats, lagats och ny färg i befintliga kulörer har applicerats. Fönstren har renoverats och utrymningstrappor har monterats.

Vid Duveholmsgymnasiet har utbyggnaden av matsalen slutförts och var klar till skolstarten höstterminen 2024. Matsalen har nu utökats med 150 kvm och gett plats för ytterligare cirka 100 sittplatser. Vidare har även ett nytt kontor, ett nytt fläktrum samt en nyanlagd uteplats iordningsställts.
KFAB har i samband med bytet av två äldre och uttjänta transformatorer och högspänningsställverk installerat två kraftfulla dieseldrivna reservaggregat i syfte att säkra skolans och sporthallens drift vid eventuella strömavbrott.

Vid Ellwynska skolan har tillbyggnaden rivits och gett plats för en tillfällig sommaräng.

De senaste årens omfattande nybyggnation av skolor, förskolor och äldreboenden ställer KFAB och Katrineholms kommun inför gemensamma ställningstaganden och beslut om hur de byggnader som tjänat ut sitt syfte ska hanteras framöver.
Som en del i det arbetet pågår planeringen för att till delar omvandla av det nuvarande äldreboendet Igelkotten till 84 lägenheter som ett trygghetsboende för personer över 65 år.

Nedan redovisas några av de nu pågående investeringarna.

Vid Norrgläntans äldreboende har renoveringsarbetet påbörjats. Renoveringen omfattar nya ytskikt, installation av nytt sprinklersystem och nya ventilationsaggregat. Huvudsyftet med renoveringen är att byggnaderna skall klara lagkraven för SÄBO i enlighet med vk5B (verksamhetsklass). Anpassningar i byggnaderna för att möta de högre kraven på hygien genomförs. Vidare kommer solceller att installeras på taken. Ett dieseldrivet reservkraftaggregat och en elpanna för reservvärme har installerats. Projektet planeras att slutföras i mars 2025.

Vid Södra skolan pågår ett arbete tillsammans med Katrineholms kommun för ett förändrat nyttjande. Under sommaren färdigställdes lokaler för ungdomsmottagningens verksamhet. Nästa etapp är att göra Södra skolan tillgänglighetsanpassats genom att invändigt installera två separata hissar.

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 genom inventering av befintliga utrymmens möjligheter till återvinningshantering.

Priser och taxor inom uppvärmnings- och förbrukningskostnader (vatten, renhållning och el) ökade med mellan 5-10 procent till 2024. Prisökningarna för 2025 ligger totalt sett på liknande nivåer. Den kommande fastighetsnära insamlingen kommer att ytterligare driva upp kostnadsnivåerna för att förbereda och genomföra åtgärder för att möta de nya kraven.

KFAB utvecklar löpande den inre- respektive yttre miljön med bland annat förstärkt belysning samt översyn av utrustning och växtlighet. KFAB installerar och uppdaterar även löpande lås- och passersystem, brandlarm och på relevanta platser kamerabevakning vid främst skolor och förskolor. Syftet är att öka säkerheten och den upplevda tryggheten för alla som vistas i eller kring våra bostäder och verksamhetslokaler.

Uppvärmningsåret, det vill säga hur väderleken har påverkat utfallet på årets förbrukning i förhållande till normalåret, har för 2024 uppgått till 94 % (99 %).

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

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.

Vid kvarteret Rosenbusken, Drottninggatan 10C/Djulögatan 31 har takbyte skett på högdelen där takteglet bytts till ett plåttak. Fasaden på högdelen har omputsats och takbalkongerna är renoverade.

Vid kvarteret Sågen har trygghetsskapande åtgärder genomförts genom en förstärkt belysning vid parkeringen för Bjurtorpsgatan 2 och kommunens gång och cykelväg i anslutning till parkeringen. Även växtligheten har åtgärdats.

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 5 316 tkr (5 436 tkr). De höga kostnaderna för vattenskador visar på behovet att fortsätta att genomföra rotrenoveringar i det äldre fastighetsbeståndet.

Vid Kärnan, Rönngatan, har en källarlokal brandhärjats och totalförstörts. Branden påverkade även de boende i huset då bland annat vatten- och avloppsystemen inte fungerade under en tid.

Inom affärsområde bostäder går ca 66 % (67 %) av det totala underhållet om 18 433 tkr (21 294 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.

KFAB förbättrar utemiljön och tryggheten genom att förstärka belysningen. Belysningsstolpar och spotlights har installerats vid flera fastigheter som till exempel Forssjö skola, Backa förskola, Näverstugans förskola.

I Björkviks sporthall har ett ventilationsaggregat bytts ut.

I samtliga skolor och förskolor pågår ett arbete att installera givare för närvaro CO2 och temperatur i syfte att kunna styra värme och ventilation bättre därigenom skapa ett bättre inomhusklimat samtidigt som energibesparing sker. I samband med detta arbete installeras även mätare för att kunna särskilja på fastighetsel och el som förbrukas av verksamheterna i byggnaderna. Åtgärden genomförs för att möta kommande myndighetskrav från Boverket inom energiområdet.

Arbetet med att återställa de omfattande skador som uppkom på vissa förskolor under 2023 fortgår Bland annat gäller det vid Påfågelns förskola, kvarteret Örnen, Sveavägen 46 där etapp 1 nu är slutförd och verksamheten har flyttat in på avdelningen. Byggnadens syll är utbytt och avdelningens ytskikt är renoverat. Material bland annat dörrar, porslin och garderober har återanvänts. Etapp 2 har påbörjats.
Vid Gläntans förskola vid Skogsborgsskolan och Fågelbo förskola i Forssjö har byggnader haft problem med lukt under en tid. Efter utredningar av Anticimex och Tarkett, leverantör av plastmattorna har konstaterats att problemen härstammar från ett produktionsfel som uppstått vid läggning av mattorna på övervåningarna. Även för mattorna på markplan fanns problem med limförtvålning. Mattorna är nu utbytta och felet åtgärdat. På markplan har ett spärrskydd lagts under den nya mattan. Arbetet med att återställa byggnaderna har slutförts och en överenskommelse har nåtts med mattleverantören. Leverantören har bekostat de nya mattorna till båda planen i byggnaderna.

Vid Backa förskola, Backa 4.6, Vasavägen 70 har arbetet med att färdigställa lokalerna efter den vattenskada som uppstod hösten 2023 slutförts. I samband med arbetet har ett par kapprum samt ett aktivitetsrum förändras genom att några väggar rivits och därigenom skapat färre men större rum. Dessa rum har fått nya ytskikt och undertak med LED-belysning. Utvändigt har utegården rustats och ny lekutrusning med kompisgunga, lekhus, ny sandlåda och en lekbil med släp i trä samt en balansbana skapats. Gårdens björkdunge har gallrats och belysningen på gården har förstärkts.

Kostnaderna för brand- och vattenskador inom AO Kommunfastigheter har under året varit stort med ett utfall om 4 887 tkr (7 164 tkr).
Ett takläckage i delar av Duveholms hallens tak har upptäckts. Skadorna omfattar även delar av takkonstruktionen. Skadorna är nu under utredning för att ta fram åtgärdsförslag. Åtgärderna hanteras under 2025.

Vid Safiren har omfattande utvändig dränering genomförts efter att fukt konstaterats i delar av Safirens källarplan.

De planerade underhållsåtgärderna för 2024 har skett enlig planerad nivå om cirka 20 000 tkr (44 800 tkr). Bland de färdigställda underhållsåtgärderna kan följande nämnas:

Julita idrottshall har sportgolvet renoverats genom Hållbar Teknik. Sportgolvet har lagats från skador, golvet har spacklats upp, slipats, färgats in och målats med nya linjer och en skyddande lack. Arbetet har tagit tre arbetsdagar att jämföra med ett traditionellt byte av sportgolv som i regel tar fyra till fem veckor.

Vid Borgens förskola, Kungsgatan 69, har övervägande delen av fönstren bytts ut till mer energieffektiva.

Installation av kameror har skett vid Tallåsskolan och Lindengymnasiet.

HÅLLBARHET
KFAB har under en längre tid jobbat mot tydliga miljö- och hållbarhetsmål. I KFAB:s miljöpolicy kan man läsa om vårt systematiska miljöarbete. KFAB certifierades enligt Svensk Miljöbas den 2 februari 2016.

KFAB:s övergripande ekonomiska mål ska generera bra årliga resultat och en ökande soliditet för att långsiktigt 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.

KFAB arbetar aktivt både internt och externt med såväl miljöfrågor som kvalitetsfrågor i alla led. Syftet är att skapa ständiga förbättringar i miljöarbetet och för att minska miljöpåverkan från hela verksamheten med fokus på energi, avfall, resor och transporter.
Under året har KFAB installerat effektmätare i byggnaderna för att jämna ut belastningen på elnätet över dygnets alla timmar och dels för att framöver kunna informera hyresgästerna individuellt om hur mycket el just de förbrukar.
KFAB installerar även närvarostyrd ventilation i lämpliga lokaler i syfte att minska energi-förbrukningen vid de tillfällen lokalen inte används.
Vidare sker installation av reningsutrustning, främst avgasare och filter till värmesystemen i syfte att få en jämnare och stabilare värmekurva och därmed sänkta uppvärmningskostnader. KFAB har även installerat ett stort antal energieffektiva värmepumpstorkskåp på förskolor och i hyresbostädernas tvättstugor vilka ersatt dyra torkrum som drar mycket energi.

Under sommaren har fyra olika sommarängar etablerats. Sommarängarna anläggs för att bidra till den biologiska mångfalden i enlighet med Agenda 2030:s mål nr.15.
KFAB har installerat två solcellsanläggningar under året: dels vid Pantern 2, Läroverksgatan 8 A-C samt på äldreboendet Furuliden, Eriksbergsvägen 36.

KFAB har genomfört en utbildning i miljö-lagstiftningen i syfte att säkerställa att befintliga lagkrav följs och verkställs i det löpande arbetet.

KFAB erhöll 2023 statligt elstöd om 8,3 Mkr. Under året har arbetet med att utföra en rad olika energi-satsningar såsom utveckling av värmeåtervinning, nya eller uppdaterade ventilationssystem och byte till mer energieffektiva värmekällor respektive vitvaror.

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 vara fossilfri 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 hållbarbetsrapport är framtagen och återfinns på KFAB:s hemsida.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT
Riksbanken har under året sänkt styrräntan från 4 % till 2,75 %. Riksbanken noterar att inflationen dämpats och kan utifrån Sveriges förutsättningar föregå många andra länders centralbanker och genomföra en sänkning av styrräntan. Riksbanken förväntas fortsätta sänka styrräntan under 2025.

Swapvolymen har minskat med 200 Mkr och uppgår till 700 mkr (900 mkr) bestående av 11 avtal (13) där rörlig ränta bytts till bunden.
KFAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,4 år (0,6 år). Skuldportföljens genomsnittsränta uppgår för de senast 12 månaderna till 3,37 % (3,09 %).

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 uppgår vid året slut till 1 935 000 tkr (1 935 000 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 106 962 tkr (103 703 tkr) varav 104 044 tkr (102 879 tkr) på byggnader.
Av de övriga rörelsekostnaderna utgör 8 929 tkr (8 929 tkr) utrangeringar. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,9 % (2,9 %) av anskaffningsvärdena.

TAXERINGSVÄRDEN
Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 1 192 410 tkr (1 180 906 tkr) varav mark 274 879 tkr (271 144). Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområdet kommunfastigheter saknar taxeringsvärde.

FÖRSÄKRINGAR
Bolagets fastigheter och inventarier är fullvärdesförsäkrade hos Protector Försäkring. Även 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 11 840 tkr (10 888 tkr) efter skatt. Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 262 190 tkr (250 350 tkr). Soliditeten uppgår till 9,9 % (9,5 %).

KONCERNEN
Katrineholms Fastighets AB blev moderbolag i och med förvärvet av samtliga aktier i KIAB. Förvärvet genomfördes den 31 december 2006. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 2 172 tkr (1 867 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr)

Översikt resultat och ställning

KONCERNEN	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	521 199	521 506	493 422	462 072
Resultat efter finansiella poster	39 130	24 552	20 927	52 846
Balansomslutning	2 849 107	2 832 350	2 752 575	2 588 347
Balanslikviditet (OT/KS) %	11,7	8,6	6,3	3,6
Soliditet (EK/TK) %	12,5	11,6	11,3	11,3
Antal anställda	44	46	46	48

MODERBOLAGET	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	444 797	448 797	422 342	397 901
Resultat efter finansiella poster	17 345	15 279	11 674	43 432
Balansomslutning	2 641 904	2 633 160	2 565 093	2 404 289
Balanslikviditet (OT/KS) %	10,6	8,3	4,8	3,4
Soliditet (EK/TK) %	9,9	9,5	9,4	9,6
Antal anställda	40	43	42	44
Antal förvaltade lägenheter	2 194	2 194	2 194	2 198
Varav servicelägenheter	481	481	481	481
Area bostäder	128 701	128 701	128 728	129 002
Area lokaler	263 746	264 831	266 908	238 802

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Övrigt till-skjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat		Totalt
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	272 450		327 780
Utdelning enligt stämmobeslut			0		0
Påverkan på grund av ändrad skattesats			0		0
Årets resultat			29 060		29 060
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**15 330**	**301 510**		**356 840**

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	184 132	10 888	250 350
Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämma			10 888	-10 888	0
Utdelning enligt stämmobeslut			0	0	0
Årets resultat			0	11 840	11 840
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**15 330**	**195 020**	**11 840**	**262 190**
Antalet aktier var 2021-12-31 400 000 st					

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 206 860 tkr, varav årets resultat 11 840 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 206 860 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 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	2	521 199	521 506	444 797	448 797
Övriga intäkter		22 347	17 862	3 187	16 575
Summa intäkter		**543 546**	**539 368**	**447 984**	**465 375**
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader		-236 483	-255 690	-190 406	-217 388
Övriga externa kostnader	3	-27 269	-26 483	-23 110	-23 137
Personalkostnader	4	-44 524	-39 023	-39 348	-35 501
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 184	-129 822	-106 963	-103 704
Övriga rörelsekostnader		-5 413	-3 122	-5 413	-12 051
Summa rörelsens kostnader		**-435 873**	**-454 141**	**-365 240**	**-391 781**
Rörelseresultat	5	**107 673**	**85 227**	**82 744**	**73 591**
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		208	249	188	216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 751	-60 924	-65 587	-58 528
Summa finansiella intäkter och kostnader		**-68 543**	**-60 675**	**-65 399**	**-58 312**
Resultat efter finansiella poster		**39 130**	**24 552**	**17 345**	**15 279**
Skatt på årets resultat	6	-7 499	-6 357	-5 505	-4 391
Uppskjuten skatt		-2 571	35	0	0
Årets resultat		**29 060**	**18 230**	**11 840**	**10 888**

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter 1	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	7	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	2 705 110	2 648 726	2 507 948	2 463 224
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 282	5 156	4 223	4 752
Pågående nyanläggningar	10	54 346	109 476	51 031	98 308
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 764 738**	**2 763 358**	**2 563 202**	**2 566 284**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20, 21			5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	12	29 548	27 964	26 175	24 591
Andra långfristiga fordringar	13	284	219	284	219
Summa finansiella anläggningstillgångar		**29 872**	**28 224**	**31 499**	**29 850**
Summa anläggningstillgångar		**2 794 610**	**2 791 582**	**2 594 701**	**2 596 134**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		431	913	220	641
Fordringar hos koncernföretag		0	0	927	0
Aktuella skattefordringar		10 085	10 285	8 039	8 704
Övriga fordringar		451	5 471	420	5 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 733	3 690	2 704	3 672
Summa kortfristiga fordringar		**13 700**	**20 359**	**12 310**	**18 473**
Kassa och bank		40 797	20 410	34 893	18 553
Summa omsättningstillgångar		**54 497**	**40 768**	**47 203**	**37 026**
Summa tillgångar		**2 849 107**	**2 832 350**	**2 641 904**	**2 633 160**

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter 1	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
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		301 510	272 450	0	0
Balanserad vinst eller förlust		0	0	195 020	184 132
Årets resultat		0	0	11 840	10 888
Summa fritt eget kapital		**301 510**	**272 450**	**206 860**	**195 020**
Summa eget kapital		**356 840**	**327 780**	**262 190**	**250 350**
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	14	2 647	76	0	0
Summa avsättningar		**2 647**	**76**	**0**	**0**
Långfristiga skulder	15				
Skulder till kreditinstitut med flera		2 025 825	2 029 825	1 935 000	1 935 000
Summa långfristiga skulder		**2 025 825**	**2 029 825**	**1 935 000**	**1 935 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		2 000	0	0	0
Checkräkningskredit	16	336 089	346 088	336 089	338 720
Leverantörsskulder		27 326	36 564	22 250	29 071
Skulder till koncernföretag		0	0	0	339
Aktuella skatteskulder		0	0	0	0
Övriga skulder		29 040	10 865	26 634	8 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	69 340	81 153	59 741	71 034
Summa kortfristiga skulder		**463 795**	**474 669**	**444 714**	**447 810**
Summa eget kapital och skulder		**2 849 107**	**2 832 350**	**2 641 904**	**2 633 160**

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

INDIREKT METOD	Noter 1	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	18	39 130	24 552	17 345	15 279
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera	19	126 810	129 082	111 589	111 892
Betald skatt		-8 883	-4 919	-6 424	-3 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**157 057**	**148 715**	**122 510**	**123 778**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		6 459	-3 996	5 498	-5 531
Förändring av kortfristiga skulder		-2 875	-23 388	-465	-21 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**160 641**	**121 331**	**127 543**	**96 486**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-128 918	-101 361	-109 235	-68 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		663	3 149	663	3 179
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	30	0	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-128 255**	**-98 182**	**-108 572**	**-64 821**
Finansieringsverksamheten					
Amortering av lån		-2 000	-1 000	0	0
Nettoförändring checkräkning		-9 999	-8 585	-2 631	-15 953
Utbetald utdelning		0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-11 999**	**-9 585**	**-2 631**	**-15 953**
Årets kassaflöde		**20 387**	**13 564**	**16 340**	**15 712**
Likvida medel vid årets början		**20 410**	**6 846**	**18 553**	**2 841**
Summa likvida medel vid årets slut		**40 797**	**20 410**	**34 893**	**18 553**

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 Datcscha 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 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.

	241231	230101
Inom 0-1 år	790	200
Inom 1-2 år	445	590
Inom 2-3 år	150	445
Inom 3-4 år	200	150
Inom 4-5 år	150	200
Inom 5-6 år	200	150
Inom 6-7 år	0	200
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
Summa	**1 935**	**1 935**

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 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Bostäder	126 770	126 692	126 770	126 692
Lokaler	391 342	391 681	314 967	313621
Garage och parkeringsplatser	3 087	3 133	3 060	3 133
Summa nettoomsättning	**521 199**	**521 506**	**444 797**	**448 797**

NOT 3 ARVODE TILL REVISORER	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
EY				
Revisionsuppdrag	560	593	390	441
Skatterådgiving	11	13	11	9
Övriga tjänster	36	42	36	32
Summa arvode	**607**	**648**	**437**	**482**
PWC och lekmannarevisior				
Revisionsuppdrag	65	76	36	35
Summa arvode	**65**	**76**	**36**	**35**

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 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Medelantalet anställda				
Kvinnor	10	12	10	12
Män	34	34	30	31
Summa	**44**	**46**	**40**	**43**
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 706	1 981	1 335	1 635
Övriga anställda	22 433	22 485	19 450	20 013
Summa	**24 139**	**24 466**	**20 785**	**21 648**
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	4 856	1 922	4 856	1 922
Pensionskostnader för övriga anställda	4 360	2 631	3 793	2 407
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 490	7 423	7 539	6 656
Summa	**17 706**	**11 976**	**16 188**	**10 985**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**41 845**	**36 442**	**36 973**	**32 633**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen			36%	36%
Andel män i styrelsen			64%	64%
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)			0,9 %	1,5 %
Långtidsfrånvaro (91-dagar)			4,5 %	2,5 %
Totalt			**5,4 %**	**4,0 %**

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2024	2023
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 %	0,2%

Noter (tkr)

NOT 6 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-9 084	-8 607	-7 080	-6 139
Justering avseende tidigare år	2	133	-9	107
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-988	2 152	1 584	1 641
Totalt redovisad skatt	**-10 070**	**-6 322**	**-5 505**	**-4 391**
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	39 130	24 725	17 345	15 279
Gällande skattesats	20,6 %	20,6 %	20,6%	20,6%
Skatt enligt gällande skattesats	-5 492	-5 093	-3 573	-3 147
Ej avdragsgilla kostnader	-936	-348	-886	-337
Ej skattepliktiga intäkter	85	85	85	85
Justering avseende skatter för föregående år	2	133	-9	0
Skillnad bokföringsmässig, skattemässig avskrivning	-2 741	-3 452	-2 706	-2 940
Goodwill	0	0	0	0
Skattemässig vinst vid försäljning av fastighet	0	201	0	201
Förändring av uppskjuten skatt	-988	2 117	1 584	1 641
Skatt på obeskattade reserver	0	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	**-10 070**	**-6 357**	**-5 505**	**-4 391**
Effektiv skattesats	25,7 %	25,7 %	31,7 %	28,7 %

NOT 7 GOODWILL	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
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 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ingående anskaffningsvärden	4 148 374	3 959 711	3 677 046	3 512 373
Inköp	0	23 829	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-19 446	-23 949	-19 445	-23 950
Omklassificeringar	182 070	188 783	155 360	188 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 310 998**	**4 148 374**	**3 812 961**	**3 677 046**
Ingående avskrivningar	-1 450 723	-1 343 399	-1 172 598	-1 082 330
Försäljningar/utrangeringar	14 560	12 611	14 560	12 611
Årets avskrivningar	-120 801	-119 935	-105 751	-102 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 556 964**	**-1 450 723**	**-1 263 789**	**-1 172 598**
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	**2 705 110**	**2 648 726**	**2 507 948**	**2 463 224**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	2 705 110	2 648 726	2 507 948	2 463 224
Verkligt värde	4 567 581	4 454 980	4 011 781	3 940 080

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 2025. 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 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 472	15 961	14 701	14 189
Inköp	1 978	2 133	1 152	2 133
Försäljningar/utrangeringar	-1 000	-1 621	-1 000	-1 621
Utgående ack. anskaffningsvärden	**17 450**	**16 472**	**14 853**	**14 701**
Ingående avskrivningar	-11 317	-10 359	-9 949	-9 125
Försäljningar/utrangeringar	532	0	531	0
Årets avskrivningar	-1 383	-958	-1 212	-824
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 168**	**-11 317**	**-10 630**	**-9 949**
Utgående redovisat värde	**5 282**	**5 155**	**4 223**	**4 752**

NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ingående anskaffningsvärde	109 476	121 239	98 308	119 442
Inköp	126 940	199 228	108 083	165 868
Aktiverade byggnader	-182 070	-210 991	-155 360	-187 002
Summa	**54 346**	**109 476**	**51 031**	**98 308**

NOT 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Andelar i HBV	40	40	40	40

NOT 12 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Koncernen och moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	27 964	25 847	24 591	22 950
Under året återförda belopp	0	0		
Årets avsättningar	1 584	2 117	1 584	1 641
Belopp vid årets utgång	**29 548**	**27 964**	**26 175**	**24 591**

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ingående anskaffningsvärden	219	249	219	249
Tillkommande fordringar	-284	219	284	219
Avgående fordringar	-219	-229	-219	-249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**284**	**219**	**284**	**219**

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2023	Koncernen 2023
Belopp vid årets ingång Under	76	112
året återförda belopp	-76	-112
Skatt på obeskattade reserver	2 647	76
Summa	**2 647**	**76**

Noter (tkr)

NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 025 825	2 029 825	1 935 000	1 935 000

NOT 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	640 000	640 000	600 000	600 000
Utnyttjad kredit uppgår till	336 089	346 088	336 089	338 720

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 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Upplupna löner och semesterlöneskulder	1 216	1 276	1 112	1 178
Upplupna sociala avgifter inklusive skatter på pensionskostnader	376	379	348	354
Upplupna räntekostnader	7 752	13 650	7 214	12 747
Förutbetalda hyresintäkter	34 568	32 527	27 813	25 410
Upplupna driftskostnader	12 311	11 683	10 885	10 380
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 117	21 638	12 369	20 965
Summa	**69 340**	**81 153**	**59 741**	**71 034**

NOT 18 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Erhållen ränta	208	249	187	216
Erlagd ränta	-68 751	-60 924	-65 586	-58 528
Summa	**-68 543**	**-60 675**	**-65 399**	**-58 312**

NOT 19 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Av- och nedskivningar	122 184	120 893	106 963	103 703
Realisationsresultat	4 626	8 189	4 626	8 189
Summa	**126 810**	**129 082**	**111 589**	**111 892**

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2024	2023
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	89 446	7 309

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	195 020
Årets vinst	11 840
Summa	**206 860**
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	206 860
Summa	**206 860**

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Fastighetsinteckningar i eget förvar	176 778	176 778	104 718	104 718

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSER	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Eventualförpliktelser	429	436	386	395

Katrineholm 17 februari, 2025

Roger Ljunggren
Ordförande

Lars Härnström
Vice ordförande

Cecilia Björk

Oscar Dieden

Eva Callhammar

Barbro Skogberg

Gunnar Ljungqvist

Ulf Rosén

Ylva Gilander

Mica Vemic

Birger Johansson

Niklas Jensen Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 6 mars 2025

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 2024. 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 2024 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 2024 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 6 mars 2025

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 2024.

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

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-07 09:41:44 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN-OLOV KARLSSON

Jan-Olov Karlsson
Lekmannarevisor

Leveranskanal: E-post

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

www.kfab.se