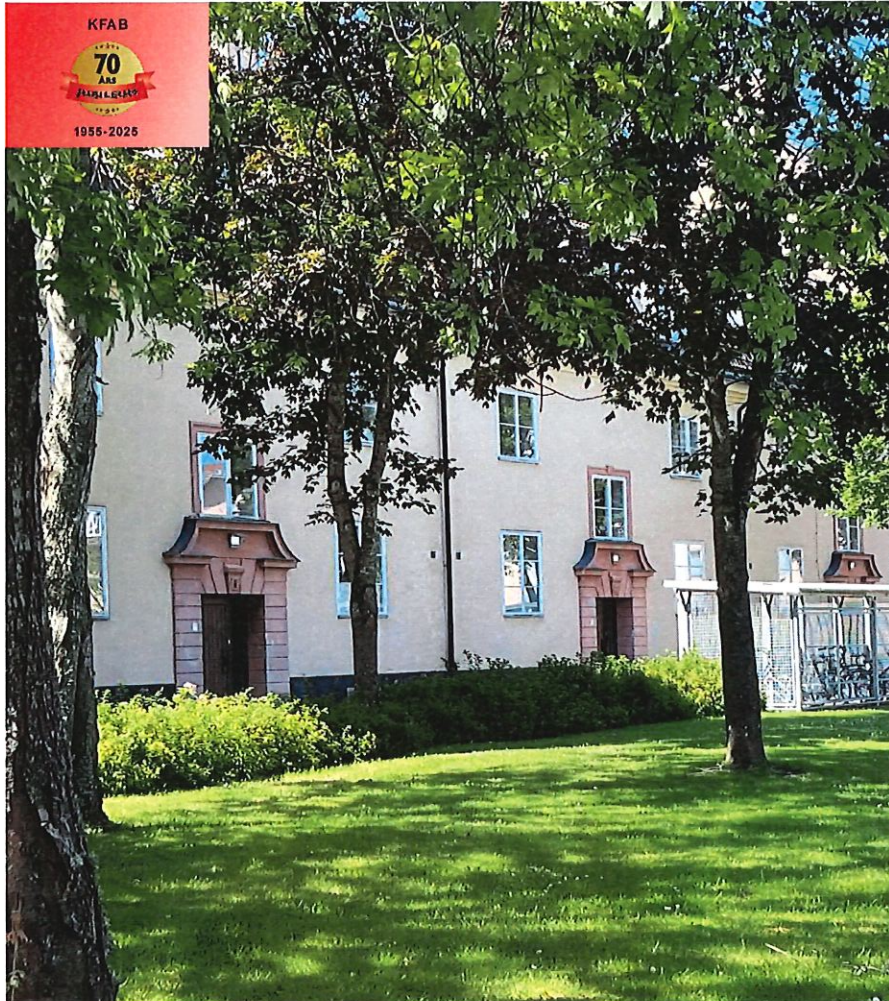


Årsredovisning 2025



VD HAR ORDET

Bra service, svag hyresmarknad och organisationsarbete

2025 har varit ett aktivt år. KFAB har inte bara fyllt 70 år utan även strukturerat vår verksamhet med focus på förvaltning och vi har lyckats sänka vår vakansgrad något.

Om vi börjar med uthyrningsmarknaden och den utmanande situation vi befinner oss i gällande vakanta lägenheter så såg vi en all time high i början av 2025. Vi hade då 126 st vakanser till en vakanskostnad om ca 1 mkr per månad. Vi lyckades under första halvåret sakta vända den negativa trenden för att under andra halvåret återigen få något ökade vakanser för att avsluta året på 81 st. Det är en sänkning, men vi behöver komma ner i betydligt lägre siffror.

När vi tittar på den förändring av organisationen som genomförts vill jag främst lyfta fram våra förvaltare. De har fått utökade mandat och har nu möjligheten att styra sina områden i betydligt större utsträckning.

Att vi under året fyllde 70 år firade vi med personal och styrelse under hösten på en kickoff för att ta oss an 70 nya friska år, en mycket lyckad tillställning!

Vi förhandlade även fram "fritt internet" till alla våra lägenheter, ett steg för att skapa en digital tillgänglighet där 10/10Mbit nu ingår i hyran.

För att stärka vårt arbete med att följa upp vad våra hyresgäster tycker om vårt arbete valde vi att under året teckna avtal med AktivBo.

Vår första mätning med dem var glädjande. Vi fick ett gott betyg av våra hyresgäster, ett Serviceindex på drygt 84%. Extra glädjande är att hyresgästerna tyckte att våra reparatörers bemötande var över 96%! Vi ska självklart fortsätta utveckla vår förvaltning i den riktningen.

Under året har vi även påbörjat omfattande renovering av kv.Pantern, där vi återbrukar det vi kan. Arbetet förväntas vara klart under 2026.

Om vi ska blicka mot 2026 så ser jag fram mot den planerade renoveringen av vårt kontor och den fortsatta utvecklingen av organisationen, samt förhoppningsvis en stabilare omvärld.

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till personal och styrelse för ett mycket gott arbete under året.

Katrineholm januari 2026

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 2025. Förvaltningsberättelsen omfattar koncern och moderbolaget. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2024-12-31 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 senaste 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 boendialternativ för olika skeden i livet. KFAB skall vidare verka för att utveckla boendeflytandet 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 2025-03-26.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Niklas Jensen.

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 intäcks- 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 45 st (46 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 268 000 kvm (272 000 kvm). Förvaltning sker av 26 st (26 st) fastigheter för Katrineholms kommuns räkning.

Medelantalet fast anställda under perioden är 40 (41) personer fördelat på 30 (31) män och 10 (11) kvinnor.

MARKNAD OCH UTHYRNING

Uthyrningssituationen påverkas i stor utsträckning av utbudet och efterfrågan av lägenheter.

Under den senast tioårsperioden har utbudet av boendeformer ökat med cirka 1 500 boenden varav antalet lägenheter ökat med ca 1 000 st.

Befolkningen har under samma period ökat med ca 900 personer. Konsekvensen av denna utveckling är att KFAB och andra hyresvärdar ser ett ökat antal tomställda lägenheter.

KFAB har under året prioriterat arbetet med att marknadsföra och förbättra uthyrningsgraden. KFAB har under året brutit den negativa trenden med ökande vakanser. Vid årets början uppgick antalet lediga lägenheter till över 120 stycken för att vid årets utgång vara nere i 81 stycken (85). Uthyrningsgraden är 95,4 % (92,4 %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %.

Under våren genomfördes tre kampanjer i kvarteret Sågen, Vingåkersvägen 23–27/Bjurtorpsgatan 2-6, kvarteret Pressjärnet Kerstinbodagatan 35/Lovisebergsvägen 2-4 och St. Malmsvägen 8-12 samt vid fastigheten Hackan Nyhemsgatan 46. Som en del av marknadsarbetet har insatser inriktats mot ungdomar där kampanjer med rabatterade hyror genomförts i kvarteret Kärnan Rönngatan 1-3.

KFAB kan konstatera att efterfrågan trots kampanjer i området och i olika mediakanaler är fortsatt låg.

Vid kvarteret Hästen har en riktad kampanj genomförts där KFAB vid nytecknande av kontrakt har erbjudit seniorer en rabatterad hyra under 12

månader. För att förstärka möjligheterna till uthyrning i kvarteret har en visningslägenhet skapats. Utfallet var positivt och lägenheten blev snabbt uthyrd.

KFAB har under våren och sommaren medverkat på flera olika event. På så sätt verkar vi för att öka KFAB:s synlighet, skapa relationer, marknadsföra bolaget och förstärka positiva associationer hos KFAB:s målgrupper.

KFAB har bland annat deltagit i det av Katrineholms kommun anordnade loppet Gröna Kulle Runt där barn i olika åldrar deltar och även kan prova på andra aktiviteter såsom käpphästhoppning som KFAB ordnade.

KFAB har under sommaren även deltagit i Katrineholmsveckan samt vid Bomässan som genomfördes i samband med Katrineholms Cup i fotboll.

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 utökad 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 boendialternativ 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 har ett väl utvecklat samarbete med Katrineholms kommuns socialförvaltning. Genom ett nära och proaktivt samarbete arbetar KFAB:s boendekonsulent tillsammans med kommunen för kontinuerligt identifiera och tillhandahålla hållbara boendelösningar för utsatta individer och familjer.

Inom ramen för samarbetet har 2 avtal tecknats med hyresgaranti där kommunen går in som borgensman. Därutöver omfattar beståndet 26 lägenheter som hyrs ut med socialt kontrakt, i syfte att möjliggöra boende för hushåll med särskilda sociala behov.

Förhandlingar avseende 2026 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 40,50 kr/kvm (motsvarar en genomsnittlig hyreshöjning med 2,9%) för bostäder med varmhyra samt lokaler.

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

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

Boendeflytande 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 2025 har renoveringen av hyreshusen som går under benämningen Hemgården med adress Läroverksgatan 10 och Kungsgatan 37 vid Pantern 2 startat. Under hösten påbörjades takarbeten på Läroverksgatan 10 A-F samt arbeten med de två första stammarna i huset vilket påverkat 6 stycken lägenheter.

Under 2026 fortsätter renoveringen av resterande tak och stammar. Vidare genomförs fasadarbeten och fönsterrenovering.

Vid fastigheterna Kontoristen 11, Västgötagatan 29, Sågen, Vingåkersvägen 23-27, Bjurtorpsgatan 2-6, och Grenen, Lövåsvägen 2-6, 8-18, Vallavägen 8-14 har låssystemet bytts ut för ökad funktionalitet och säkerhet. Arbetet har utförts av egen personal då möjligheterna att själva utföra åtgärder ökat när KFAB förstärkt bemanningen inom lås- och larm.

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:s långsiktiga arbete med att succesivt renovera äldreboenden fortsätter. Under maj månad slutfördes renoveringen av fastigheten Guldregnet 3 Norrgläntan på Stensättersgatan 15-25. Renoveringen har omfattat nya ytskikt, installation av nytt sprinklersystem och nytt ventilationssystem. Huvudsyftet med renoveringen är att byggnaderna skall klara lagkraven för SÄBO enlighet vk5B (verksamhetsklass). Anpassningar i byggnaderna för att möta de högre kraven på hygien genomförs. Vidare installeras solceller på taken och ett reservaggregat för el för säkrad drift installeras.

Planering och genomförandet av omvandlingen av Igelkottens äldreboende pågår. Under året har renovering av Igelkottens äldreboende hus 4 (SÄBO) slutförts. Renoveringen har bland annat omfattat vk5b, reservkraft, ny ventilation med kyla, nya stammar, uppfräschning av gemensamhetsutrymmen och lägenheter. På plan 1 tillskapas nya personalutrymmen. Solceller monterats på taket. Igelkottens hus 4 slutbesiktades under december månad.

Flodafors gymnastiksal har efter installation av nytt värmesystem och vissa underhållsåtgärder öppnat på nytt från mars månad för att ge lokala föreningar möjlighet till inomhusaktiviteter. Vidare har nya taggläsare installerats för att möjliggöra bokning på distans och digital nyckelhantering.

Vid fastigheten Gärsnäs 3:23 Bievägen 49 har golvet i vagnshallen för Västra Sörmlands Räddningstjänstens fordon åtgärdats. En ny slitstark ytbeläggning har lagts för att klara fordonens hårda belastning på golvet.

Nedan redovisas några av de nu pågående investeringarna.

Det fleråriga genomförandet av renoveringarna av KFAB:s fastighetsbestånd av äldreboenden har nu kommit till Vallgården i Valla. Renoveringen av Vallgården (SÄBO) omfattar bland annat som vk5b, reservkraft, samt ny ventilation med kyla. KFAB tillskapar två nya lägenheter. Samtidigt får de befintliga lägenheterna en uppfräschning vilket även gäller gemensamma utrymmen så som personalutrymmen. På taket läggs nytt ytskikt och solceller installeras. Vallgården skall vara inflyttningsklart under juni månad 2026.

Vid Södra skolan pågår ett arbete tillsammans med Katrineholms kommun för ett förändrat nyttjande. Under 2025 har projektering för tillgänglighetsanpassning av fastigheten genomförts. Tanken är att installera två separata invändiga hissar. Entreprenaden planeras att upphandlas och genomföras under 2026.

KFAB har tillsammans med kommunen och regionen projekterat för en ny Familjecentral i Västra Skolans tidigare lokaler. Projektet planeras att genomföras under 2026.

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 2025. Prisökningarna för 2026 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- och 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 2025 uppgått till 91 % (94 %).

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 Sågen har arbetet med att genomföra trygghetsskapande åtgärder fortsatt genom en förstärkt belysning samt utbyte av entrépartier och montering av RCO som ett stärkt skalskydd för fastigheterna.

Kostnaderna för brand- och vattenskador inom AO Bostäder är lägre än tidigare år. Det har varit ett fåtal brandskador med ett utfall på ca 1 Mkr. Utfallet på vattenskador uppgår till en nivå på ca 2 Mkr. De höga kostnaderna för vattenskador visar på ett fortsatt behov av att genomföra rotrenoveringar i det äldre fastighetsbeståndet.

Renoveringen efter den stora branden i källarlokalen på Rönngatan har fortsatt under 2025.

Inom affärsområde bostäder går ca 71 % (66 %) av det totala underhållet om 23 036 tkr (18 433 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 Nyhemsskolan Lövåsgårdens sjukhem.

I Duveholmshallen har ett ventilationsaggregat bytts ut för att få en bättre arbetsmiljö och för att få ner de uppmätta värdena på trekloraminer i bassängerna. Vi har även monterat nya tropikfläktar för att få ett bättre luftflöde i lokalen.

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 skapas ett bättre inomhusklimat samtidigt som en 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 renovera förskolor har fortlöpt. Påfågeln förskola är nu klar efter en omfattande invändig renovering med bland annat tillskapande av en ny matsal och ett nytt kök.

Även Backa förskola har färdigställts med invändig renovering, alla avdelningar har fått nya ytskikt och nya planlösningar. Utvändigt har gården utrustats med en ny lekutrustning med kompisgunga, lekhus, ny sandlåda, en lekbil med släp i trä och 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 relativt höga med ett utfall om 4 764 tkr (4 887 tkr).

Ett takläckage i delar av Duveholmshallens tak har upptäckts och renovering har skett under 2025. Skadorna omfattar även delar av takkonstruktionen.

Vid Strandgården har vissa lägenheter renoverats när tillfälle har getts. Orsaken är att vatten trängt upp i golven på vissa lägenheter.

De planerade underhållsåtgärderna har skett på en högre nivå än planerat under året. Bland de färdigställda underhållsåtgärderna som totalt uppgår till cirka 33 000 tkr kan följande nämnas:

På Safiren, Påfågeln, Duveholmshallen, Nyhemsskolan och Nävertorpsskolans gymnastik har taken bytts. Vi har bytt belysning på Lövåsgården och delar av Duveholmsgymnasiet. På Pansardazzet vid Södra skolan har vi bytt panel. Renseriet på Duveholmsgymnasiet har totalrenoverats med nytt kylrum och nya ytskikt. På Sintercast har en fasadrenovering och målning av fönster genomförts.

Installation av kameror har skett vid Lokstallet, Kupolen, KTS röda 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.

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

Under året har KFAB installerat effektmätare i byggnaderna. Detta för att jämma ut belastningen på elnätet över dygnets alla timmar men även 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 energiförbrukningen 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.

Arbetet med att påverka energiförbrukningen pågår fortlöpande. Vid fastigheten Pressjärnet har injustering av värme skett i byggnaden på Kerstinbodagatan 34-38. Syftet är att öka byggnadens energieffektivitet och därigenom sänka energiförbrukningen.

KFAB har nu 4 byggnader certifierade i miljöbyggnad Silver. Den senaste är Stensättersskolan som blev godkänd under hösten.

Under året har KFAB efter inventering av lokaler och bilar samt kartläggning av kemikalieinnehåll i produkter uppdaterat företagets kemikalielista. Denna används i syfte att säkerställa att bolagets användande av kemikalier sker med så lite skadlig inverkan som möjligt.

KFAB har även i år anlagt sommarängar för att bidra till den biologiska mångfalden i enlighet med Agenda 2030:s mål nr.15. Sommarängar har anlagts vid Ellwynska huset, Vid Björken 2 Storgatan 4 samt vid kv. Hackan Nyhemsgatan 40-42,46-48 och Kerstinbodagatan 34-38.

För att minska vår klimatpåverkan vid ny- och ombyggnation bygger KFAB enligt Miljöbyggnad Silver där möjlighet finns. 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 35% 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.

Under 2025 har KFAB tillsammans med Katrineholms kommun ansökt om bidrag och fått detta beviljat av Tillväxtverket för projektet Klimatanpassat Katrineholm där man riktar in sina insatser på Duveholmshallen och Duveholmshögskolan. Åtgärder med att byta de

svarta taken till ljusare kulör samt plantering av träd kommer ske mellan 2026–2029.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Riksbanken har under året sänkt styrräntan från 2,75 % till 1,75 %. Riksbanken noterar att inflationen utvecklats i linje med Riksbankens senaste prognoser och närmar sig 2 procent. Riksbankens samlade bedömning av inflations- och konjunkturutsikterna, även om de är osäkra, är att styrräntan om 1,75 procent kommer att ligga kvar då denna nivå bedöms bidra till att stärka den inhemska efterfrågan och därmed konjunkturen.

Swapvolymen är oförändrad och uppgår till 700 mkr (700 mkr) bestående av 9 avtal (9) där rörlig ränta bytts till bunden.

KFAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,2 år (0,4 år). Skuldportföljens genomsnittsränta uppgår för de senaste 12 månaderna till 2,61 % (3,37 %).

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 årets slut till 2 235 000 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 2 300 000 tkr.

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 106 962 tkr (105 751 tkr) varav 104 044 tkr (104 044 tkr) på byggnader. Av de övriga rörelsekostnaderna utgör 11 309 tkr (14 560 tkr) utrangeringar. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,9 % (2,9 %) av anskaffningsvärdena.

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 1 404 031 tkr (1 192 410 tkr) varav mark 300 785 tkr (274 879). 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 27 098 tkr (11 840 tkr) efter skatt. Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 289 288 tkr (262 190 tkr). Soliditeten uppgår till 11,1 % (9,9 %).

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 1 694 tkr (2 172 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr)

Översikt resultat och ställning

KONCERNEN	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	555 100	521 199	521 506	493 422
Resultat efter finansiella poster	43 430	39 130	24 552	20 927
Balansomslutning	2 829 209	2 849 107	2 832 350	2 752 575
Balanslikviditet (OT/KS) %	42,6	11,7	8,6	6,3
Soliditet (EK/TK) %	13,9	12,5	11,6	11,3
Antal anställda	45	44	46	46

MODERBOLAGET	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	476 131	444 797	448 797	422 342
Resultat efter finansiella poster	33 684	17 345	15 279	11 674
Balansomslutning	2 616 694	2 641 904	2 633 160	2 565 093
Balanslikviditet (OT/KS) %	44,7	10,6	8,3	4,8
Soliditet (EK/TK) %	11,1	9,9	9,5	9,4
Antal anställda	40	40	43	42
Antal förvaltade lägenheter	2 195	2 194	2 194	2 194
Varav servicelägenheter	481	481	481	481
Area bostäder	128 523	128 701	128 701	128 728
Area lokaler	261 258	263 746	264 831	266 908

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	301 510	356 840
Utdelning enligt stämmobeslut			0	0
Påverkan på grund av ändrad skattesats			0	0
Årets resultat			34 833	34 833
Belopp vid årets utgång	40 000	15 330	336 343	391 673

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	195 020	11 840	262 190
Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämma			11 840	-11 840	0
Utdelning enligt stämmobeslut			0	0	0
Årets resultat			0	27 098	27 098
Belopp vid årets utgång	40 000	15 330	206 860	27 098	289 288

Antalet aktier var 2025-12-31 400 000 st

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 233 958 tkr, varav årets resultat 27 098 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 233 958 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 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	2	555 100	521 199	476 131	444 797
Övriga intäkter		4 125	22 347	3 938	3 187
Summa intäkter		559 225	543 546	480 069	447 984
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader		-258 589	-236 483	-217 366	-190 406
Övriga externa kostnader	3	-28 756	-27 269	-23 798	-23 110
Personalkostnader	4	-37 885	-44 524	-32 544	-39 348
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 427	-122 184	-109 550	-106 963
Övriga rörelsekostnader		-14 947	-5 413	-14 947	-5 413
Summa rörelsens kostnader		-465 604	-435 873	-398 205	-365 240
Rörelseresultat	5	93 621	107 673	81 864	82 744
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 003	208	920	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 194	-68 751	-49 100	-65 587
Summa finansiella intäkter och kostnader		-50 191	-68 543	-48 180	-65 399
Resultat efter finansiella poster		43 430	39 130	33 684	17 345
Skatt på årets resultat	6	-12 470	-7 499	-6 586	-5 505
Uppskjuten skatt		3 872	-2 571	0	0
Årets resultat		34 832	29 060	27 098	11 840

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter 1	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	7	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	2 709 710	2 705 110	2 504 038	2 507 948
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 622	5 282	3 922	4 223
Pågående nyanläggningar	10	34 180	54 346	31 934	51 031
Summa materiella anläggningstillgångar		2 748 512	2 764 738	2 539 894	2 563 202
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20, 21			5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	12	33 383	29 548	30 071	26 175
Andra långfristiga fordringar	13	351	284	351	284
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 774	29 872	35 462	31 499
Summa anläggningstillgångar		2 782 286	2 794 610	2 575 356	2 594 701
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 625	431	1 612	220
Fordringar hos koncernföretag		0	0	390	927
Aktuella skattefordringar		6 988	10 085	4 928	8 039
Övriga fordringar		144	451	103	420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		472	2 733	472	2 704
Summa kortfristiga fordringar		9 229	13 700	7 505	12 310
Kassa och bank		37 693	40 797	33 833	34 893
Summa omsättningstillgångar		47 312	54 497	41 338	47 203
Summa tillgångar		2 829 209	2 849 107	2 616 694	2 641 904

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter 1	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
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		336 343	301 510	0	0
Balanserad vinst eller förlust		0	0	206 860	195 020
Årets resultat		0	0	27 098	11 840
Summa fritt eget kapital		336 343	301 510	233 958	206 860
Summa eget kapital		391 673	356 840	289 288	262 190
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	14	2 612	2 647	0	0
Summa avsättningar		2 612	2 647	0	0
Långfristiga skulder	15				
Skulder till kreditinstitut med flera		2 323 825	2 025 825	2 235 000	1 935 000
Summa långfristiga skulder		2 323 825	2 025 825	2 235 000	1 935 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		2 000	2 000	0	0
Checkräkningskredit	16	3 039	336 089	0	336 089
Leverantörsskulder		18 329	27 326	17 025	22 250
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
Aktuella skatteskulder		0	0	0	0
Övriga skulder		12 183	29 040	9 528	26 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	75 547	69 340	65 853	59 741
Summa kortfristiga skulder		111 099	463 795	92 406	444 714
Summa eget kapital och skulder		2 829 209	2 849 107	2 616 694	2 641 904

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

INDIREKT METOD	Noter 1	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	18	43 430	39 130	33 684	17 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera	19	137 138	126 810	121 293	111 589
Betald skatt		-9 371	-8 883	-7 371	-6 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		171 197	157 057	147 606	122 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		1 373	6 459	1 694	5 498
Förändring av kortfristiga skulder		-19 646	-2 875	-16 219	-465
Kassaflöde från den löpande verksamheten		152 924	160 641	133 081	127 543
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-124 515	-128 918	-101 441	-109 235
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 536	663	3 456	663
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0	-67	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-120 979	-128 255	-98 052	-108 572
Finansieringsverksamheten					
Amortering av lån		-2 000	-2 000	0	0
Upptagna lån		300 000	0	300 000	0
Nettoförändring checkräkning		-333 049	-9 999	-336 089	-2 631
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 049	-11 999	-36 089	-2 631
Årets kassaflöde		3 104	20 387	1 060	16 340
Likvida medel vid årets början		40 797	20 410	34 893	18 553
Summa likvida medel vid årets slut		37 693	40 797	33 833	34 893

**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 förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Goodwill

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar	
Markarbeten	40 år
Tak - tegel/plåt	50/40 år
Fasad - tegel/puts eller trä	80/50 år
Tak - tegel/plåt	30 år
Fasad - tegel/puts eller trä	30 år

Tvättstuga, badrum	30 år
Kök	30 år
Balkong, fönster, entréer m.m.	30 år
Övrigt invändigt bygg	30 år
VA, VVS Vent, kyl,processmedia	25 år
Tele och datasystem, elsystem	30 år
Transportsystem, hissar m.m.	40 år
Fordon	5 år
Datorer	3 år
Kontorsmateriel	5/10 år

Komponentindelning

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

Pågående arbeten

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

Fastighetsvärdering

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

Låneutgifter

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivatinstrument

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

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår till och med sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat 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.

	251231	240101
Inom 0-1 år	1 535	790
Inom 1-2 år	150	445
Inom 2-3 år	200	150
Inom 3-4 år	150	200
Inom 4-5 år	200	150
Inom 5-6 år	0	200
Inom 6-7 år	0	0
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
Summa	2 235	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 med 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 under temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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 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 med mera 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 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Bostäder	131 895	126 770	131 895	126 770
Lokaler	420 160	391 342	341 191	314 967
Garage och parkeringsplatser	3 045	3 087	3 045	3 060
Summa nettoomsättning	555 100	521 199	476 131	444 797

NOT 3 ARVODE TILL REVISORER	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
EY				
Revisionsuppdrag	674	560	475	390
Skatterådgivning	29	11	20	11
Övriga tjänster	45	36	41	36
Summa arvode	748	607	536	437
PWC och lekmannarevisior				
Revisionsuppdrag	79	65	40	36
Summa arvode	79	65	40	36

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring 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 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Medelantalet anställda				
Kvinnor	10	10	10	10
Män	35	34	30	30
Summa	45	44	40	40
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 783	1 706	1 539	1 335
Övriga anställda	22 993	22 433	19 626	19 450
Summa	24 776	24 139	21 165	20 785
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	269	4 856	269	4 856
Pensionskostnader för övriga anställda	2 957	4 360	2 547	3 793
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 833	8 490	6 606	7 539
Summa	11 059	17 706	9 422	16 188
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	35 835	41 845	30 587	36 973
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen			36%	36%
Andel män i styrelsen			64%	64%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare			50%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare			50%	60%
Sjukfrånvaro				
Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:				
Korttidsfrånvaro (1-90 dagar)			2,8 %	0,9 %
Långtidsfrånvaro (91-dagar)			2,5 %	4,5 %
Totalt			5,3 %	5,4 %

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2025	2024
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	0,4 %	0,5%

Noter (tkr)

NOT 6 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-11 905	-9 084	-9 915	-7 080
Justering avseende tidigare år	-565	2	-567	-9
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 872	-988	3 896	1 584
Totalt redovisad skatt	-8 598	-10 070	-6 586	-5 505
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	43 603	39 130	33 684	17 345
Gällande skattesats	20,6 %	20,6 %	20,6%	20,6%
Skatt enligt gällande skattesats	-8 983	-5 492	-6 939	-3 573
Ej avdragsgilla kostnader	-239	-936	-226	-886
Ej skattepliktiga intäkter	84	85	84	85
Justering avseende skatter för föregående år	-565	2	-567	-9
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	-3 060	-2 741	-3 127	-2 706
Goodwill	0	0	0	0
Skattemässig vinst vid försäljning av fastighet	293	0	293	0
Förändring av uppskjuten skatt	3 872	-988	3 895	1 584
Skatt på obeskattade reserver	0	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	-8 598	- 10 070	-6 587	-5 505
Effektiv skattesats	19,7 %	25,7 %	19,6 %	31,7 %

NOT 7 GOODWILL	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
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 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Ingående anskaffningsvärden	4 310 999	4 148 374	3 812 961	3 677 046
Inköp	0	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-40 999	-19 446	-40 999	-19 445
Omklassificeringar	143 808	182 070	119 665	155 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 413 808	4 310 998	3 891 627	3 812 961
Ingående avskrivningar	-1 556 964	-1 450 723	-1 263 788	-1 172 598
Försäljningar/utrangeringar	25 798	14 560	25 798	14 560
Årets avskrivningar	-124 008	-120 801	-108 375	-105 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 655 174	-1 556 964	-1 346 365	-1 263 789
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	2 709 710	2 705 110	2 504 038	2 507 948
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	2 709 710	2 705 110	2 504 038	2 507 948
Verkligt värde	4 702 261	4 567 581	4 132 961	4 011 781

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 analysvertyget 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 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 450	16 472	14 853	14 701
Inköp	874	1 978	873	1 152
Försäljningar/utrangeringar	-299	-1 000	-0	-1 000
Utgående ack. anskaffningsvärden	18 025	17 450	15 726	14 853
Ingående avskrivningar	-12 169	-11 317	-10 630	-9 949
Försäljningar/utrangeringar	185	532	0	531
Årets avskrivningar	-1 419	-1 383	-1 174	-1 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 403	-12 168	-11 804	-10 630
Utgående redovisat värde	4 622	5 282	3 922	4 223

NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Ingående anskaffningsvärde	54 346	109 476	51 031	98 308
Inköp	124 712	126 940	100 569	108 083
Aktiverade byggnader	-144 878	-182 070	-119 666	-155 360
Summa	34 180	54 346	31 934	51 031

NOT 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPERSINNEHAV	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Andelar i HBV	40	40	40	40

NOT 12 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Koncernen och moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	29 548	27 964	26 175	24 591
Under året återförda belopp	0	0	0	0
Årets avsättningar	3 836	1 584	3 896	1 584
Belopp vid årets utgång	33 384	29 548	30 071	26 175

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Ingående anskaffningsvärden	284	219	284	219
Tillkommande fordringar	351	284	351	284
Avgående fordringar	-284	-219	-284	-219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	351	284	351	284

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2025	Koncernen 2024
Belopp vid årets ingång	2 647	76
Under året återförda belopp	-2 647	-76
Skatt på obeskattade reserver	2 612	2 647
Summa	2 612	2 647

Noter (tkr)

NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 315 825	2 025 825	2 235 000	1 935 000

NOT 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	640 000	640 000	600 000	600 000
Utnyttjad kredit uppgår till	3 039	336 089	0	336 089

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 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Upplupna löner och semesterlöneskulder	1 532	1 216	1 436	1 112
Upplupna sociala avgifter inklusive skatter på pensionskostnader	472	376	448	348
Upplupna räntekostnader	8 228	7 752	7 958	7 214
Förutbetalda hyresintäkter	43 418	34 568	36 508	27 813
Upplupna driftskostnader	13 192	12 311	11 503	10 885
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 705	13 117	8 000	12 369
Summa	75 547	69 340	65 853	59 741

NOT 18 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Erhållen ränta	1 004	208	920	187
Erlagd ränta	-51 194	-68 751	-49 100	-65 586
Summa	-50 190	-68 543	-48 180	-65 399

NOT 19 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Av- och nedskivningar	125 427	122 184	109 549	106 963
Realisationsresultat	11 711	4 626	11 744	4 626
Summa	137 138	126 810	121 293	111 589

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2025	2024
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	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Namn				
Katrineholms Industrihus AB	100%	100%	5 000	5 000
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Katrineholms Industrihus AB	556069-1510	Katrineholm	97 319	7 872

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	206 860
Årets vinst	27 098
Summa	233 958
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	233 958
Summa	233 958

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Fastighetsinteckningar i eget förvar	176 778	176 778	104 718	104 718

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSER	Koncernen 2025	Koncernen 2024	Moderbolaget 2025	Moderbolaget 2024
Eventualförpliktelser	466	429	399	386

Katrineholm 19 februari, 2026

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 25 februari 2026

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma 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 innehåll 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.
 - planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Roger Hovsby

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 2025.

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 revisionsred 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



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

www.kfab.se