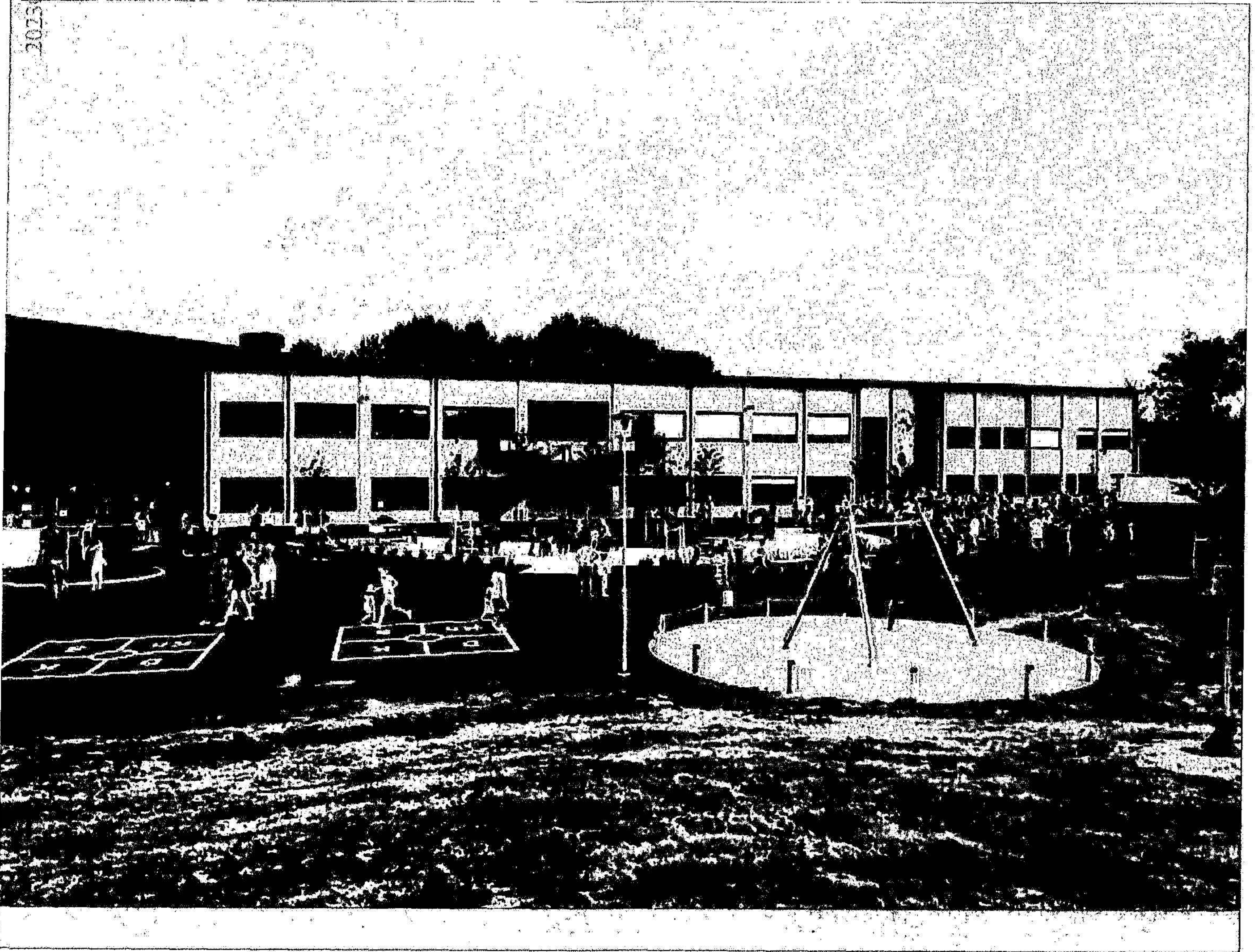


Årsredovisning 2022

2023061400359





Katrineholm den 17 april 2023

2023061400380

Bolagsverket
851 81 Sundsvall

Fastställelseintyg

Undertecknande VD i Katrineholms Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen samt hållbarhetsrapporten har fastställts på årsstämman den 17 april 2023.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Information:

Då bolaget uppfyller kriterierna för att vara skyldig att ta fram och besluta om hållbarhetsrapport har även detta skett på årsstämman. Även hållbarhetsrapporten för 2022 bifogas.

Med vänlig hälsning

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Ingmar Eriksson
VD

Vd har ordet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Katrineholm mars 2023

Ingmar Eriksson
VD

ÅRSREDOVISNING 2022

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

ÄGARFÖRHÅLLANDE

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

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

KFAB bildades 1955 och uppförde sina första bostadsfastigheter på norr i Katrineholm. Tyngdpunkten av hyreshusen är uppförda under 60-talets miljonprogram. Under 2000-talet har efterfrågan på bostäder ökat. Nybyggnationer av hyreshus har genomförts och planeras på flera centrala fastigheter de närmaste åren.

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

AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

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

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

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

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

STYRELSE

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

Ordinarie ledamöter

Roger Ljunggren ordf

Lars Hämström v ordf

Cecilia Björk

Gunnar Ljungqvist

Barbro Skogberg

Oscar Dieden

Bertil Carlsson

Mica Vemic

Eva Callhammar 2022-05

Mariam Yassin Mahi 2022-06

Berit Örtell 2022-01—2022-05

Thomas Halvarsson 2022-01—2022-05

Mårten Grothéus 2022-01—2022-05

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

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

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

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

ALLMÄNT

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

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

Inom affärsområde Kommunfastigheter förvaltar bolaget 48 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 273 000 kvm (251 000 kvm).

Inom affärsområde Förvaltning förvaltar bolaget 26 st (26 st) fastigheter.

Medelantalet fast anställda under perioden 42 (44) personer fördelat på 28 (31) män och 14 (13) kvinnor. Förändringen av medelantalet anställda är en följd av personalomsättning samt till mindre del pensionsavgångar.

MARKNAD OCH UTHYRNING

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

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

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

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

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

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett 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 fortsätter det väl utvecklade samarbetet med Katrineholms kommuns socialförvaltning. KFAB tillhandahåller för närvarande 36 (38) lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende.

KFABs boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer. Minskningen av antalet lägenheter beror främst på att hyresgästerna har fått egna kontrakt.

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

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

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeflytandet. KFAB ordnar tillsammans med Hyresgästföreningen bostadsmöten i 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. Verksamheten har tyvärr upplevt störningar under året som en följd av ordningsproblem och avsaknaden av vuxnas intresse att närvara vid aktiviteter.

FASTIGHETSUTVECKLING

Affärsområde Bostäder

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

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

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

Affärsområde Kommunfastigheter

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

KFAB:s samlade kompetens inom förvaltning och projektering syftar till att genom ett professionellt förhållningssätt åstadkomma 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, miljöpåverkan under livscykeln samtidigt som den långsiktiga ambitionen är att främja en produktutveckling som strävar att skapa en giffri och bra boendemiljö med ansvarsfulla leverantörsled. Vid nybyggnation eller vid större ombyggnationer som omfattar takrenovering prövas om en solcellsanläggning är lämplig.

Nedan redovisas några av de nu pågående investeringarna.

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

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

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

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

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

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

ÅRSREDOVISNING 2022

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Affärsområde Bostäder

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

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

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

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

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

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

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

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

Inom affärsområde bostäder går ca 65 % (64 %) av det totala underhållet om 24 274 tkr (20 236 tkr) till att upprätthålla en god normal inre boendestandard. Att en så relativt hög andelen av underhållet går till att rusta invändigt gör att byggnadernas skalskydd inte får den underhållsnivå som krävs över tid med tanke på det stora underhållsbehov som finns. Vid flera fastigheter är taken i behov av omläggning.

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

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

Kostnaderna för brand- och vattenskadorna är på en för KFAB hög nivå och har stigit ytterligare i jämförelse med förra året från 4,8 Mkr till 5,4 Mkr. Under året har två bränder uppstått i lägenhetsbeståndet.

En av bränderna uppstod i det så kallade Taxihuset i kvarteret Vitsippan. Branden fick till följd att byggnaden inte kunde räddas och har därför rivits.

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

Affärsområde kommunfastigheter

Flera större nybyggnationer och renoveringar har slutförts under året.

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

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

ÅRSREDOVISNING 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MILJÖ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÅRSREDOVISNING 2022

2023061400362

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

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

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

Bolagets skuldportfölj hanteras i enlighet med de riktlinjer som är fastställda i finanspolicyen. Som alternativ till traditionell räntebindning används finansiella derivatinstrument i form av ränteswapar.

Derivatinstrument används för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen. Den totala låneskulden hos kreditinstitut har under året ökat med 200 000 tkr och uppgår vid årets slut till 1 835 000 tkr (1 635 000 tkr).

Som säkerhet för placerade lån finns kommunal borgen från Katrineholms kommun. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 2 100 000 tkr.

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 94 064 tkr (86 276 tkr) varav 93 365 tkr (85 559 tkr) på byggnader.

Av de övriga rörelsekostnaderna utgör 15 445 tkr (12 728 tkr) utrangeringar.

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

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 1 180 906 tkr (897 069 tkr) varav mark 271 144 tkr (211 855).

Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområdet kommunfastigheter saknar taxeringsvärde.

FÖRSÄKRINGAR

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

REDOVISNINGSPRINCIP

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

RESULTAT

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

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

KONCERNEN

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 1 869 tkr (2 082 tkr) respektive 0 tkr (599 tkr).

Översikt resultat och ställning

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

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

| EGET KAPITAL | Aktiekapital | Övrigt till- skjutet kapital | Annat eget kapital inkl årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|---------------|---------------------------------|--|----------------|
| Koncernen | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 40 000 | 15 330 | 238 010 | 293 340 |
| Årets resultat | | | 16 347 | 16 347 |
| Belopp vid årets utgång | 40 000 | 15 330 | 254 357 | 309 687 |

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanseras i ny räkning 184 132 tkr

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

ÅRSREDOVISNING 2022

Resultaträkning (tkr)

2023061400363

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

Balansräkning (tkr)

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

ÅRSREDOVISNING 2022

Balansräkning (tkr)

2023061400364

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Noter | Koncernen 2022 | Koncernen 2021 | Moderbolaget 2022 | Moderbolaget 2021 |
|--|--------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Eget kapital | 21, 22 | | | | |
| Bundet eget kapital | | | | | |
| Aktiekapital | | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 15 330 | 15 330 | 15 330 | 15 330 |
| Summa bundet eget kapital | | 55 330 | 55 330 | 55 330 | 55 330 |
| Fritt eget kapital | | | | | |
| Annat eget kapital inkl årets resultat | | 254 220 | 238 010 | 0 | 0 |
| Balanserad vinst eller förlust | | 0 | 0 | 175 227 | 140 347 |
| Årets resultat | | 0 | 0 | 8 905 | 34 880 |
| Summa fritt eget kapital | | 254 220 | 238 010 | 184 132 | 175 227 |
| Summa eget kapital | | 309 550 | 293 340 | 239 462 | 230 557 |
| Avsättningar | | | | | |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 14 | 112 | 147 | 0 | 0 |
| Summa avsättningar | | 112 | 147 | 0 | 0 |
| Långfristiga skulder | 15 | | | | |
| Skulder till kreditinstitut m.fl. | | 1 930 825 | 1 730 825 | 1 835 000 | 1 635 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 930 825 | 1 730 825 | 1 835 000 | 1 635 000 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Checkräkningskredit | 16 | 354 673 | 418 867 | 354 673 | 408 823 |
| Leverantörsskulder | | 73 920 | 61 086 | 65 109 | 57 379 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 0 | 0 | 997 |
| Aktuella skatteskulder | | 0 | 5 874 | 0 | 4 708 |
| Övriga skulder | | 16 408 | 3 885 | 12 916 | 2 526 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 67 087 | 74 322 | 57 933 | 64 299 |
| Summa kortfristiga skulder | | 512 088 | 564 035 | 490 631 | 538 732 |
| Summa eget kapital och skulder | | 2 752 575 | 2 588 347 | 2 565 093 | 2 404 289 |

Kassaflödesanalys (tkr)

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

ÅRSREDOVISNING 2022 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT I REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

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

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

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

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

Dotterföretag

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Goodwill

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|------------------------------|-----------|
| Markarbeten | 2,5% |
| Tak - tegel/plåt | 2,0%/2,5% |
| Fasad - tegel/puts eller trä | 1,25%/2% |
| Tak - tegel/plåt | 3,3% |
| Fasad - tegel/puts eller trä | 3,3% |
| Tvättstuga, badrum | 3,3% |

| | |
|--------------------------------------|------|
| Kök | 3,3% |
| Balkong, fönster entréer portar m.m. | 3,3% |
| Tele och datasystem, elsystem | 3,3% |
| Transportsystem, hissar m.m. | 2,5% |

Komponentindelning

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

Pågående arbeten

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

Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassa-flödesanalys 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 t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övertärdet 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.

ÅRSREDOVISNING 2022 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

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

KUNDFORDRINGAR/KORTFRISTIGA FORDRINGAR

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

INKOMSTSKATTER

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstod. 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 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)

2023061400366

| NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING | Koncernen 2022 | Koncernen 2021 | Moderbolaget 2022 | Moderbolaget 2021 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Bostäder | 117 016 | 112 026 | 117 016 | 112 026 |
| Lokaler | 373 399 | 347 265 | 302 320 | 283 094 |
| Garage och parkeringsplatser | 3 007 | 2 781 | 3 007 | 2 781 |
| Summa nettoomsättning | 493 422 | 462 072 | 422 343 | 397 901 |

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

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

Noter (tkr)

| NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER | Koncernen 2022 | Koncernen 2021 | Moderbolaget 2022 | Moderbolaget 2021 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Medelantalet anställda | | | | |
| Kvinnor | 12 | 13 | 12 | 13 |
| Män | 34 | 35 | 30 | 31 |
| Summa | 46 | 48 | 42 | 44 |
| Löner och andra ersättningar | | | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 1 578 | 1 884 | 1 578 | 1 561 |
| Övriga anställda | 21 140 | 20 860 | 18 805 | 18 707 |
| Summa | 22 718 | 22 744 | 20 383 | 20 268 |
| Sociala kostnader | | | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 770 | 773 | 770 | 773 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 1 314 | 1 572 | 1 153 | 1 336 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 7 122 | 6 417 | 6 302 | 5 755 |
| Summa | 9 206 | 8 762 | 8 225 | 7 864 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 31 924 | 31 516 | 28 608 | 28 132 |
| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | | | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | | | 40% | 27% |
| Andel män i styrelsen | | | 60% | 73% |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare | | | 40% | 17% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | | | 60% | 83% |
| Sjukfrånvaro | | | | |
| Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid: | | | | |
| Korttidsfrånvaro (1-59 dagar) | | | 2,1 % | 1,5 % |
| Långtidsfrånvaro (60-dagar) | | | 1,9 % | 2,1 % |
| Totalt | | | 4,0 % | 3,7 % |

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

Noter (tkr)

2023061400367

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

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

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

POU

Noter (tkr)

| NOT 8 BYGGNADER OCH MARK | Koncernen 2022 | Koncernen 2021 | Moderbolaget 2022 | Moderbolaget 2021 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 420 360 | 3 213 801 | 2 985 416 | 2 800 031 |
| Inköp | 149 507 | 30 116 | 149 507 | 30 116 |
| Försäljningar/utrangeringar | -44 783 | -28 930 | -44 783 | -28 903 |
| Omklassificeringar | 434 627 | 224 233 | 422 233 | 203 021 |
| Offentligt bidrag, Dufvegården | 0 | -18 850 | 0 | -18 850 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 959 711 | 3 420 360 | 3 512 373 | 2 985 415 |
| Ingående avskrivningar | -1 261 435 | -1 174 876 | -1 017 989 | -948 605 |
| Försäljningar/utrangeringar | 29 024 | 16 176 | 29 023 | 16 175 |
| Årets avskrivningar | -110 989 | -102 735 | -93 364 | -85 559 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 343 400 | -1 261 435 | -1 082 330 | -1 017 989 |
| Ingående nedskrivningar | -48 924 | -48 924 | -41 224 | -41 224 |
| Årets nedskrivningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -48 924 | -48 924 | -41 224 | -41 224 |
| Utgående redovisat värde | 2 567 387 | 2 110 001 | 2 388 819 | 1 926 202 |
| Uppgifter om förvaltningsfastigheter | | | | |
| Redovisat värde | 2 567 387 | 2 110 001 | 2 388 820 | 1 926 202 |
| Verkligt värde | 4 385 561 | 3 888 301 | 3 911 161 | 3 623 201 |

Bolaget övertog 2002 ett flertal fastigheter från Katrineholms kommun. Fastigheterna övertogs till bokförda värden. Bolaget följer de av Katrineholms kommun fastställda avskrivningsplanerna för respektive fastighet. Bolaget övertog således även Katrineholms kommuns ursprungliga anskaffningsvärden respektive ackumulerade avskrivningar vid beräkning av de planenliga avskrivningarna.

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Årets värdering har för affärsområde Bostäder utförts i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod med värdetidpunkt 31 december 2022. Värderingen för affärsområde Kommunfastigheter är utförd av V&P Valuation. Marknadsvärdet är det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den öppna marknaden. Bokfört värde är det värde en fastighet tas upp till i den egna balansräkningen, se ovan. Marknadsvärdet jämförs med det bokförda värdet per respektive fastighet. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet på en enskild fastighet skall nedskrivning ske.

| NOT 9 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER | Koncernen 2022 | Koncernen 2021 | Moderbolaget 2022 | Moderbolaget 2021 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 965 | 12 571 | 13 133 | 11 472 |
| Inköp | 1 556 | 3 104 | 1 617 | 2 371 |
| Försäljningar/utrangeringar | -561 | -710 | -561 | -710 |
| Utgående ack. Anskaffningsvärden | 15 960 | 14 965 | 14 189 | 13 133 |
| Ingående avskrivningar | -9 987 | -9 875 | -8 984 | -8 975 |
| Försäljningar/utrangeringar | 561 | 710 | 561 | 710 |
| Årets avskrivningar | -932 | -822 | -702 | -718 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 358 | -9 987 | -9 125 | -8 984 |
| Utgående redovisat värde | 5 602 | 4 978 | 5 064 | 4 149 |

Noter (tkr)

2023061400368

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

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

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

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

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

Noter (tkr)

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

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

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

| NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | Koncernen 2022 | Koncernen 2021 | Moderbolaget 2022 | Moderbolaget 2021 |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Upplupna löner och semesterlöneskulder | 1 151 | 1 270 | 1 105 | 1 159 |
| Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader | 424 | 393 | 413 | 363 |
| Upplupna räntekostnader | 11 527 | 12 062 | 10 890 | 11 378 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 37 120 | 40 896 | 30 155 | 33 236 |
| Upplupna driftskostnader | 10 822 | 10 741 | 9 602 | 9 490 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 044 | 8 960 | 5 768 | 8 673 |
| Summa | 67 088 | 74 322 | 57 933 | 64 299 |

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

| NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG | 2022 | 2021 |
|--|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 000 | 5 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 000 | 5 000 |
| Utgående redovisat värde | 5 000 | 5 000 |

| NOT 20 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|---|---------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Katrineholms Industrihus AB | 100% | 100% | 5 000 | 5 000 |
| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
| Katrineholms Industrihus AB | 556069-1510 | Katrineholm | 74 657 | 7 442 |

Noter (tkr)

2023061400369

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

| NOT 22 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST | |
|--|----------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| Balanserad vinst | 175 227 |
| Årets vinst | 8 905 |
| Summa | 184 132 |
| Disponeras så att | |
| I ny räkning överföres | 184 132 |
| Summa | 184 132 |

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

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

Handwritten signature



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

A small, handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

ÅRSREDOVISNING 2022

Katrineholm den 13 mars 2023


Roger Ljunggren
Ordförande

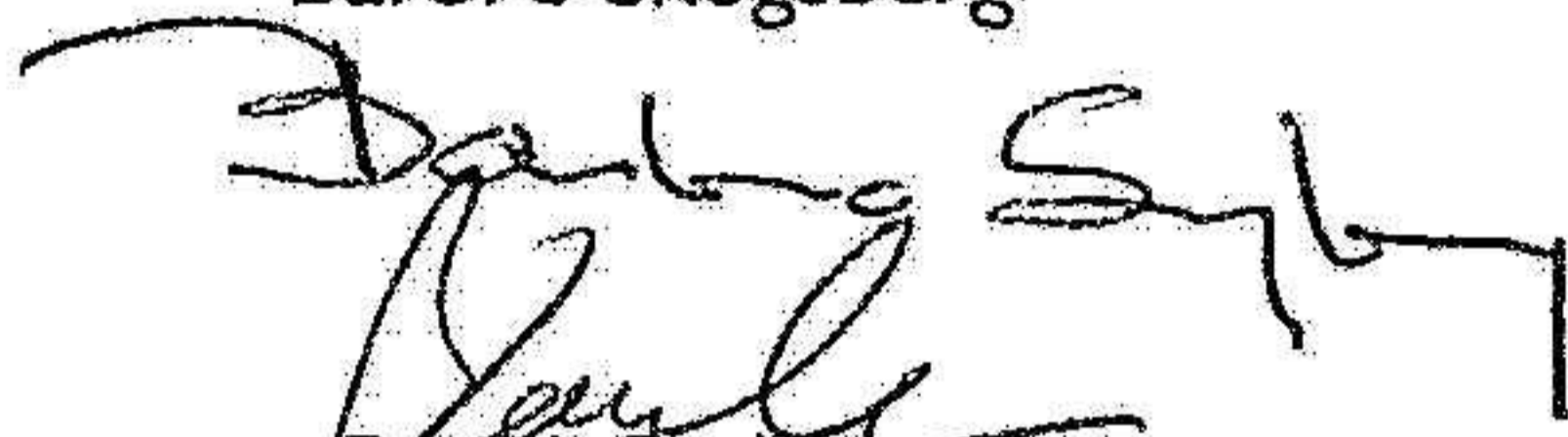

Lars Hårnström
Vice ordförande

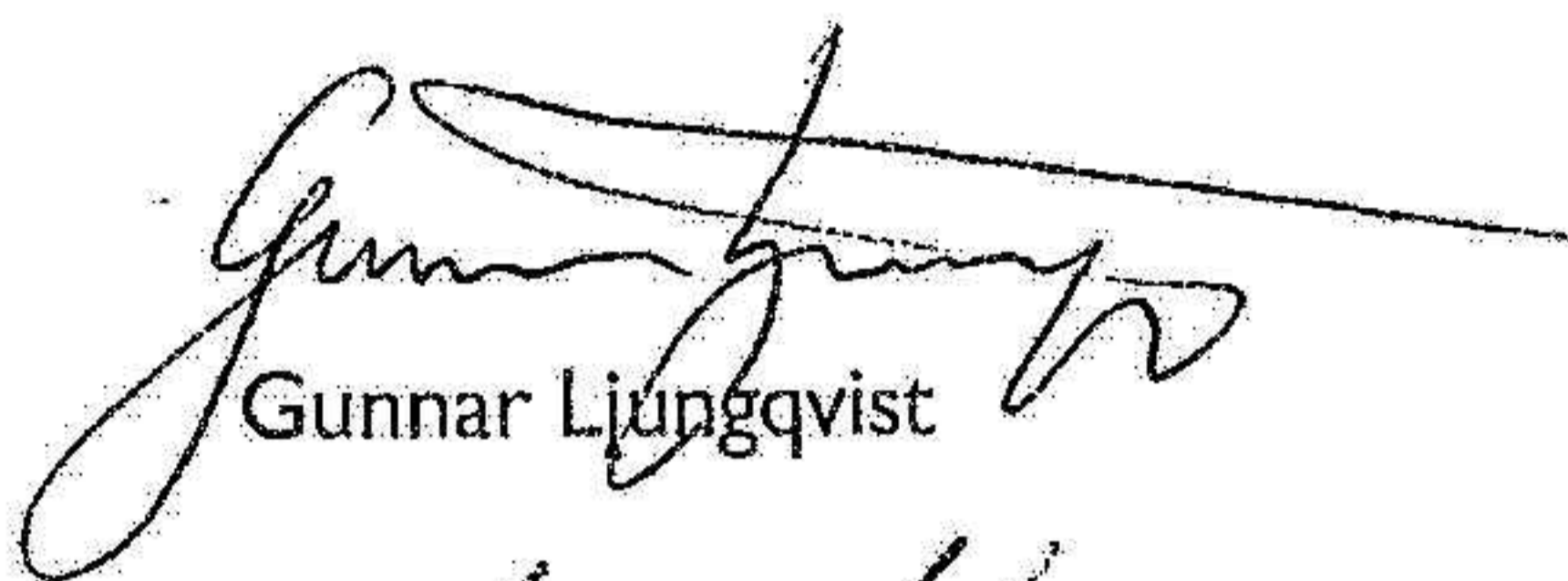

Cecilia Björk


Oscar Dieden


Eva Callhammar

Barbro Skogsberg


Bertil Carlsson


Gunnar Ljungqvist



Mariam Yassin Mahi


Mica Vemic


Ingmar Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 27 mars 2023

Ernst & Young


Roger Hovsby
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma 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 av Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

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

Katrineholm den 27 mars 2023.

Ernst & Young AB


Roder Hovsby
Auktoriserad Revisor

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Katrineholms Fastighetsaktiebolag

Org nr 556011-0917

Jag har granskat Katrineholms Fastighetsaktiebolags verksamhet för år 2022.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

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

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

Katrineholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jan-Olov Karlsson
Lekmannarevisor



Inledning

Om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten beskriver utveckling, resultat och konsekvenser av Katrineholms Fastighets AB:s verksamhet i ett hållbarhetsperspektiv. Rapporten omfattar ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetsaspekter för verksamhetsåret 2022.

En viktig del av KFAB är att skapa hållbarhet i företaget där en helhetslösning ska arbetas med att uppnås. Utvecklingen sker hela tiden och kommer kontinuerligt att förbättras för miljö, anställda och våra kunder.

Rapporten kan laddas ner som pdf på kfab.se.

A small, handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



2023061400373

Företagsstyrning

Om KFAB

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) är Katrineholms största och ledande fastighetsbolag inom bostäder, men vårt största bestånd består av kommunfastigheter som vi äger, utvecklar och anpassar till våra hyresgäster. Vi äger och utvecklar 90 fastigheter med en total yta om cirka 396 000 kvm. KFAB äger även Katrineholms Industrihus AB som utvecklar 24 fastigheter och består av ca 112 000 kvm kontor/industrilokaler. KFAB och KIAB är därför tillsammans stora aktörer på Katrineholms kommuns marknad. Att skapa förutsättningar för en god hållbarhet är viktigt för bolaget. Att ha en god social hållbarhet för anställda, leverantörer och entreprenörer är både en rättvisefråga som en hållbarhetsfråga. KFAB är inte ute efter t ex att entreprenörer fuskar för att vi ska få bra priser. Transparent och rättvist gäller inom och i kontakt med KFAB. Ekonomin är då en viktig punkt för att ha möjligheter att arbeta med ovan punkter på ett riktigt sätt.

Uppdrag

Ändamålet med bolagets verksamhet är att självt eller genom dotterbolag utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen, tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet samt tillhandahålla lokaler för privat närings- och föreningsverksamhet.

Bolagets verksamhet skall vila på affärsmässig grund i enlighet med reglerna i lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Bolaget får inte bedriva spekulativ verksamhet för den del av verksamheten som avser de fastigheter som tillhandahålls för kommunala verksamheter och ska i övrigt följa kommunallagens lokaliseringsprincip.

Bolaget ska inom lagstiftningens gränser även främja näringslivsutvecklingen i kommunen.

Affärsidé

KFAB erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm. KFAB ska erbjuda bra och ändamålsenliga lokaler och bostäder till våra kunder.

Vi har ett ägardirektiv om en soliditet om minst 20%, en justerad direktavkastning på eget kapital om 6,5% samt nyproduktion av bostäder.



Vision

Vi erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer.

KFAB är en del av Katrineholms kommun med visionen "Läge för liv och lust".

Intressenter

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, bostads- och lokalsökande, bolagets ägare samt kommunen i övrigt. Leverantörer och entreprenörer är också mycket viktiga intressenter för kvalitets- och hållbarhetsarbetet. KFAB samverkar med sina intressenter på olika sätt. Genom en kontinuerlig kundundersökning, daglig kundkontakt, möten med kunder tillsammans med hyresgästföreningen och närvaro i sociala medier tar KFAB in hyresgästers tankar och åsikter. Årligen genomför bolaget ett antal boendeinflytande möten i bostadsområdena och i flertalet områden upplåter bolaget lokaler via HGF för de boende i våra områden. Under ett antal år har vi drivit frågan Granntrygghet. Där vi alla vet hur vi kan agera när vi känner oro för att någon granne far illa, har vi också en möjlighet att bidra till att förhindra våld i nära relationer. Vi har kontinuerliga genomgångar för anpassningar och ombyggnationer av lekplatser för gemensamma aktiviteter. Inför nyproduktion har KFAB gjort marknadsundersökningar vid speciella tillfällen som legat till grund för vad som ska byggas.

Genom medarbetarenkät, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar fångar KFAB in synpunkter från sina medarbetare. Med ägaren finns en ständig dialog genom ägarmöten samt löpande med kommunledningen. Dagligen sker samarbeten med flera kommunala förvaltningar. KFAB:s leverantörer består till största delen av bygg- eller serviceföretag. Dialog sker löpande inför upphandlingar samt vid entreprenörmöten.

Hållbarhet

Hållbarhet för KFAB är att vara en ansvarsfull arbetsgivare, fastighetsägare, byggherre och samhällsaktör. Som ett kommunägt bolag ska vi agera föredömligt och arbeta för en långsiktigt hållbar utveckling för att skapa ett värde för Katrineholm och dess invånare. Arbetet med hållbarhet pågår under hela året för att skapa engagemang och förståelse för ett mer hållbart samhälle. Skapa förändrade beteenden är något vi måste jobba med kontinuerligt och ihärdigt för att komma till

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive letter 'E'.



2023061400374

ett resultat vi eftersträvar. Detta gäller inom alla områden. Skapar vi förtroende och acceptans får vi på sikt till förändringar.

Miljöpolicy definierar våra ställningstagande och värderingar inom det vida begreppet hållbarhet.

Katrineholms Fastighets AB ska ta ansvar för det miljömässiga, ekonomiska och sociala resultatet av hur vi omsätter vår affärsidé och våra värderingar.

Detta innebär bland annat:

- Att uppfylla eller överträffa lagstiftning och myndighetskrav inom miljö och arbetsmiljö.
- Ansvar för att skapa fysiska miljöer som främjar tillväxt och därmed välstånd i ett hållbart samhälle.
- Kontinuerlig dialog med intressenter.
- Att hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete inom bolaget.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



Ekologisk hållbar utveckling

Ekologisk hållbarhet

KFAB ska erbjuda miljöanpassade lokaler och i framtiden även tjänster, vilka förvaltas och utvecklas med minsta möjliga resursåtgång och minska möjliga miljöpåverkan från hela verksamheten med fokus på energi, avfall, resor och transporter, utifrån rimliga insatser. KFAB ska arbeta systematiskt och förebygga föroreningar genom att bedriva ett kontinuerligt, målinriktat miljöarbete integrerat i hela verksamheter för att kontinuerligt förbättra vår verksamhet.

Miljö- och klimatpåverkan

Det är stora globala utmaningar i att bekämpa klimatförändringar och bevara vattnets, jordens och ekosystemets produktionsförmåga. KFAB vill därför arbeta aktivt med att minska sin negativa miljöpåverkan.

Man vet att nybyggnation genererar klimatpåverkande utsläpp men denna mätprocess är komplex och än så länge finns ingen färdig standard i Sverige för beräkningar. Boverket har nytt lagkrav som gäller från 1 januari 2022 där Sverige blir ett av de första länderna i världen att ha en lag om klimatdeklaration för att styra mot minskad klimatpåverkan under byggskedet. I korthet innebär det att byggherren måste lämna in en klimatdeklaration med uppgifter om den nya byggnadens klimatpåverkan till Boverket innan bygganden får tas i bruk.

KFAB möter dessa utmaningar genom att använda förnybar energi, planera nybyggnation mer hållbart och använder oss av Miljöbyggnad som är ett svenskt system som ställer miljökrav på energi, inneklimat och material. Vidare arbetar bolaget för sänkt energi- och vattenförbrukning samt ökad återvinning av hushållsavfall. KFAB verkar för att minimera miljöbelastningen av byggande och boende.

Mål

Under 2022 har KFAB jobbat fram nya mål och aktiviteter som kommer bidra till att sänka energianvändningen.

Att 2030 vara 100 procent fossilfria och att ha minskat energianvändningen med 30 procent med basår 2007.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



2023061400375

Energiförbrukning 2022

| | Genomsnittlig förbrukning | Minskning per m ² sedan 2007 |
|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| Värmeförbrukning bostäder | 100,2 kwh/m ² (102,8) | 23,9% (21,9) |
| Värmeförbrukning Verksamhetslokaler | 98,5 kwh/m ² (114,7) | 28,4% (16,6) |

Siffror inom parentes avser 2021.

Förnyelsebar energi

All el som används i KFAB:s fastigheter är 100 procent förnyelsebar, det är ett krav som bolaget ställer i sin elleveransupphandling.

Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ

KFAB är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent med basår 2007.

Energisatsningar och vattenbesparingar

Under året har det bland annat gjorts en energisatsning på installering av individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten och vattenbesparande duschslang med munstycke och munstycke till kranar.

Temperaturmätare

Som en del av energiarbetet sätts temperaturgivare in i lägenheterna. Mätaren innebär att rätt inomhustemperatur och en god komfort kan säkerställas. Idag har över 50 procent av våra bostäder en temperaturmätare.

Fjärrvärme

Över 97 procent av våra fastigheter värms upp av fjärrvärme. Andelen av förnybar resursanvändning är 99,9%.

Belysning

Under året har belysningen i konsthallen Ängeln bytts ut till LED. Belysning byts ut till LED-lampor kontinuerligt i vårt bestånd.

Miljö

Solenergi

Vid underhåll av tak samt nybyggnation anlägger KFAB solceller. Bolaget har idag åtta anläggningar och har en elproduktion på totalt 28 6761,4 kWh.



Fossila fordon

Sedan december 2020 är KFAB:s fordon fossilfria. Nu körs våra bilar enbart på el eller HVO-bränsle och fyra cyklar, varav två är el-cyklar, ingår också i fordonsparken.

Krav på våra entreprenörer

Stor del av bolagets underhåll och skötsel sköts av upphandlade entreprenörer. Entreprenörerna ska ha ett certifierat miljöledningssystem.

Miljöbod

KFAB har idag 32 miljöbodar i våra bostadsområden där våra hyresgäster kan sortera sitt avfall. Ytterligare två nya miljöbodar har färdigställts 2022. I våra verksamhetsområden har KFAB idag 29 miljöbodar där verksamheterna sorterar sitt avfall.

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



Ekonomisk hållbar utveckling

Ekonomisk hållbarhet

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

Nyckeltal

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 422 342 | 397 901 | 343 489 | 307 645 | 296 158 |
| Resultat efter finansiella poster | 11 674 | 43 432 | 23 367 | 30 488 | 12 157 |
| Soliditet | 9,4 | 9,6 | 9,2 | 9,7 | 9,7 |
| Balansomslutning | 2 559 986 | 2 404 291 | 2 116 342 | 1 856 720 | 1 630 037 |
| Investeringar och planerat underhåll, tkr | 642 872 | 249 533 | 364 874 | 141 635 | 243 149 |
| Investeringar och underhåll per kvm | 1 625 | 687 | 991 | 402 | 705 |
| Byggnader, bokfört värde, tkr | 2 110 001 | 1 926 202 | 1 810 202 | 1 554 032 | 1 357 037 |
| Byggnader, marknadsvärde, tkr | 3 888 301 | 3 623 200 | 3 144 600 | 2 807 900 | 2 483 300 |
| Belåningsgrad | 87 | 88 | 88 | 96 | 94 |

För att utföra fastighetsförvaltning på bästa sätt måste investeringar och planerat underhåll ske på det mest optimala sättet för att se till att de fastigheter vi äger behåller sitt värde över tid. Uppföljning av respektive fastighets driftskostnader sker fortlöpande med en fördjupad analys årsvis.

För att långsiktigt klara att på bästa sätt förvalta byggnaderna behöver KFAB en långsiktig lönsamhet med bibehållen eller ökad soliditet för att möjliggöra framtida investeringar.

För år 2022 uppgår årets resultat före bokslutsdispositioner till 11 674 tkr (43 432 tkr) och soliditeten till 9,4 procent (9,6 procent). För ytterligare information, se bolaget årsredovisning.



Mål inom affärsområde Bostäder

| | Mål 2022 | Resultat 2022 | Resultat 2021 | Resultat 2020 | Resultat 2019 | Resultat 2018 |
|---|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Resultat efter skatt (som procent av nettoomsättningen) | 10,0 | 5,5 | 10,5 | 10,0 | 10,6 | 6,8 |
| Soliditet | 20,0 | 20,7 | 19,2 | 17,0 | 16,0 | 14,7 |
| Direktavkastning (bokfört värde) | 6,5 | 8,2 | 8,7 | 8,7 | 8,4 | 7,1 |

Ägarens ekonomiska krav är att bolaget inom Affärsområde Bostäder ska uppnå en soliditet om 20 procent. Under de senaste fem åren har både resultatnivåerna och soliditeten stärkts. Samtidigt har bolaget nyproducerat 136 lägenheter och 572 lägenheter inom det så kallade miljonprogrammen har rotrenoverats. Fram till 2022 har 74 procent av miljonprogrammets lägenheter renoverats sedan 2011. KFAB har 2022 uppnått målet för soliditet. Den under året negativa utvecklingen med betydande prisökningar av materiel och tjänster samt stigande räntenivåer har påverkat årets resultat negativt. Effekterna av fortsatt stigande pris- och räntenivåer kommer att ha betydande påverkan på KFAB:s framtida resultatnivåer.

Hantering av risker

De finansiella riskerna hanteras i enlighet med bolagets finanspolicy. Policyn beskriver riktlinjer och ramar för det löpande arbetet med hanteringar av upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Policyn anger riktlinjer för den finansiella riskhanteringen.

KFAB:s upphandlings- och inköspolicy reglerar bolagets hantering av när och hur upphandling ska ske, vilka sociala och etiska krav som ska ställas samt hur själva inköpsprocessen ska hanteras på medarbetarnivå. Policyn innehåller även inventeringar inför varje större ombyggnation över vilka produkter som kan återbrukas i fastigheter. Policyn lyfter delvis även frågan om mutor.

I samband med enskilda upphandlingar kodifieras risker i förhållande till avtalsleverantörer, t ex hävning, försäkringar och viten i de administrativa föreskrifterna i upphandlingsunderlaget.



2023061400377

Antikorruption

KFAB har en antagen policy avseende mutor och bestickning som antogs 2004. Sedan dess har begreppet bestickning tagits bort ur lagstiftningen, men någon större skillnad i innehållet har inte skett. Policyn kan, med anledning av dess ålder, med fördel lyftas till styrelsen kommande år för diskussion.

Bolaget har informerat och haft grupparbeten om mutor på en bolagsgemensam arbetsplatsträff för drygt fyra år sedan.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



Social hållbar utveckling

Alla människor behöver en plats att kalla sitt hem. Våra lägenheter är människors hem och det ser vi som en grundläggande förutsättning för att skapa en trygg och trivsamt tillvaro. Allt arbete som motverkar socialt utanförskap och åtskillnad vill vi aktivt stödja och delta i.

Kundundersökningar

Med tre års mellanrum genomför KFAB en undersökning bland sina hyresgäster för att bland annat mäta nöjd-kund-index (NKI). Undersökningen har genomförts under hösten 2021 och betyget är fortsatt bra på gränsen till starkt även om faktorn för NKI minskat något jämfört med 2018 från 75 till 71. KFAB:s målsättning för innevarande år är faktorn 74 för NKI.

Mätningar sker också inom olika fokusområden där bland annat trygghet och säkerhet finns med. Även här är svarsfaktorn 72 bra och på gränsen till stark. Något lägre dock jämfört med senaste mätningen för tre år sedan då faktorn var 75. Här kan konstateras att vissa områden som Nävertorp, Norr och Valla ger lägre betyg än övriga vilket tyder på dessa områden upplevs som mer otrygga.

Nästa mätning kommer att göras hösten 2023.

Digitaliseringen som beskrivs längre ner i texten är en av metoderna som tillämpas för att öka upplevelsen av trygghet och säkerhet.

Trygghetsvandringar

Trygghetsvandringar sker rutinmässigt i samarbete med kommunen, polis med flera i syfte att identifiera platser och områden som kan upplevas otrygga. Inte minst under den mörka delen av året blir dessa vandringar betydelsefulla i syfte att identifiera platser som behöver åtgärdas. Åtgärder vidtas som exempelvis kompletterad, förbättrad eller mer effektiv belysning. Annat kan vara att se över vegetationen i området så att synligheten förbättras.

Granntrygghet

Med projektet Granntrygghet vill vi göra skillnad för utsatta, vi kan hjälpa framför allt kvinnor och barn till ett bättre liv och vi vill bidra till att stoppa våldet som pågår mitt bland oss. Med Granntrygghet vill vi agera för ett tryggare samhälle för alla.

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) eftersträvar en kultur som präglas av att vi alla kan och vill göra något vid oro eller misstanke om våld. Vi vill genom Granntrygghet ge grannar verktyg för att kunna ta ett större ansvar mot det våld som kan finnas bland oss.



2023061400378

Genom att närma oss varandra kan vi skapa avstånd till våld. Alla människor har rätt att leva utan oro och rädsla för våld. I våra hus ska vi också kunna förvänta oss att våra grannar agerar och visar civiltkurage vid oro för pågående våld. Med Granntrygghet, vill vi bidra till en ökad trygghet.

Anslag med kontaktuppgifter och råd att följa om man känner oro för sin granne finns anslaget i alla trapphus. Även en folder har tagits fram för distribution till hyresgästerna.

Hembesök

För oss på KFAB är det viktigt att alla våra hyresgäster känner sig välkomna. Nyinflyttande hyresgäster kontaktas för ett hembesök kort tid efter inflytt. Vi har som målsättning att boka in 2-5 hembesök per månad. Ett annat viktigt syfte med hembesöken är att hyresgästerna ska få en möjlighet att delge oss synpunkter på våra rutiner och hur de upplevt KFAB under uthyrningsprocessen. Hembesök sker strukturerat utifrån en checklista med olika kontrollpunkter som tagits fram för ändamålet. Listan utvärderas och kompletteras hela tiden för att bli så komplett som möjligt. Vid hembesöket ges i övrigt möjlighet att presentera oss som hyresvärd och informera om bostadsområdet, samhällsservice med mera. Vi informerar även vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst.

Boendesociala frågor

KFAB samarbetar med kommunens boendeenhet för att kunna erbjuda utsatta grupper boende. Upplåtelsen sker i olika former alltifrån institutionellt boende, provkontrakt eller egna kontrakt med påkopplad borgen eller tillsyn. En gemensam strävan och målsättning för alla inblandade är att samarbetet skall leda fram till eget boende. Antalet sociala kontrakt skall inte öka utan målsättningen är att antalet genom olika åtgärder ska minska. Till grund för samarbete och riktlinjer vad gäller kommunal borgen finns ett samverkansavtal mellan kommunen och KFAB.

I samverkan med olika myndigheter och inkassoföretag arbetar KFAB systematiskt och förebyggande med hushåll som har betalningssvårigheter. Stor vikt läggs vid att kontakta hushåll med betalningssvårigheter i ett tidigt skede. Detta för att förhindra att stora skulder uppkommer som blir mer svåra att hantera. Målsättningen är också att minimera antalet vräkningar. Särskild prioritet ges i detta arbete till barnfamiljer.

Boinflyttande bland våra hyresgäster stimuleras bland annat genom KFAB:s medverkan i en utvecklingsgrupp tillsammans med Hyresgästföreningen. En verksamhetsplan arbetas fram av gruppen med aktiviteter ute i våra bostadsområden. KFAB upplåter i vissa områden kvarterslokaler som används till bostadsmöten och föreningsträffar.



Digitalisering

Digitaliseringen ökar i samhället och då även i vår bransch inom fastighets- och bostadssektorn. Ökade krav ställs på en mer datadriven verksamhet och att kunna erbjuda olika digitala tjänster.

För KFAB handlar det om att genom olika lösningar optimera och effektivisera fastighetsdrift och skötsel. Digitala system för mätning av förbrukningar medför inte bara lägre förbrukningar rent generellt utan även en rättvisare fördelning av förbrukningsavgifterna genom att var och en får stå för sina kostnader. Systemet byggs successivt ut i KFABs fastighetsbestånd.

Olika digitala passersystem bidrar till ett mer flexibelt och överblickbart system för nyttjande av tjänster och resurser. Genom smart nyttjande av passersystem kan också tryggheten öka i våra fastigheter exempelvis genom att begränsa passeringar i vissa delar.

Kommunikationen med hyresgästerna är viktig. KFAB arbetar genom olika kanaler för att bidra till en bättre och ökad dialog med hyresgästerna. Här är inte minst de digitala kanalerna viktiga redskap. Genom sociala medier, mina sidor, SMS, mejl med flera, förbättrar vi successivt vår kundkommunikation och kan delge information både effektivt och enkelt.

Sponsring

Sponsring och samarbete med föreningslivet i kommunen finns med som en lång tradition hos KFAB. Vår syn på sponsring är att den ska vara affärsmässig och till nytta för bägge parter. Vi vill erhålla maximal exponering av vårt varumärke och företagsnamn samtidigt som vi vill att många människor ska uppfatta och uppskatta vår medverkan.

KFAB är också noga med att uttrycka att man vill göra skillnad med sin sponsring. Sponsringen får inte vara kravlös. Borta är de tider då en skylt på en idrottsarena kunde räcka. Nu ställs krav på att sponsringen inte bara ska främja barn- och ungdomsverksamhet utan även bidra till en ökad jämställdhet och integration. Sponsringen ska vara bred där vi når många människor inom områdena sport, kultur och miljö. Detta uppnås genom att sponsra de delar av förenings- och kulturlivet som sysslar med barn- och ungdomsverksamhet eller särskilda projekt som har en inriktning i överensstämmelse med policyn. Avtal tecknas med den sponsrade parten för att säkerställa att medlen riktas mot avsedd målgrupp.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

2023061400379



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

