20250411106746

Årsredovisning 2024



Undertecknad VD i Katrineholms Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 26 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport överensstämmer med originalen

Katrineholm den 07 april 2025

Niklas Jensen
VD

VD HAR ORDET

20250411106747

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Katrineholm januari 2025

Niklas Jensen, VD

20250411106748

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB (KFAB), organisationsnummer 556011-0917, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Katrineholms Fastighets AB för verksamhetsåret 2024. Förvaltningsberättelsen omfattar koncern och moderbolaget. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2023-12-31 om inte annat anges.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Katrineholms Fastighets AB är ett allmännyttigt bostadsföretag helägt av Katrineholms kommun med säte i Katrineholm. Från och med 2006-12-31 är bolaget moderbolag till Katrineholms Industrihus AB (KIAB).
Företagets uppgift är att bygga och förvalta bostäder och lokaler enligt ägarens direktiv.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

KFAB bildades 1955 och uppförde sina första bostadsfastigheter på norr i Katrineholm. Övervägande delen av hyreshusen är uppförda under 60-talets miljonprogram. Under 2000-talet ökade efterfrågan på bostäder och under den senaste tioårsperioden har en för Katrineholm betydande nyproduktion av bland annat hyreslägenheter genomförts inom affärsområde Bostäder. De senaste årens vikande efterfrågan på bostäder har resulterat i ett överskott av bostäder och ett ökande antal vakanta lägenheter.
Sedan 2002 äger KFAB även merparten av de kommunala verksamhetslokalerna. Inom affärsområde Kommunfastigheter har KFAB under de senast tio åren även här genomfört omfattande renoveringar och nyproduktion av skolor, förskolor, idrottshallar och äldreboenden.
För KFAB är miljöfrågor i fokus. Att minska energiförbrukningen och automatisera fastighetsdriften är prioriterat.

AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

KFAB skall erbjuda attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm. KFAB skall i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten med hyresrättsfastigheter utifrån affärsmässiga principer.
KFAB skall erbjuda ett boende av god normal standard och ett boendealternativ för olika skeden i livet. KFAB skall vidare verka för att utveckla boendeinflytandet över bostäder och boendemiljö samt ta ansvar för att bereda utsatta och svaga grupper bostäder.
KFAB tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet där KFAB skall eftersträva att hyra ut till lägsta möjliga totalkostnad. Syftet med att tillhandahålla lokaler i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. Kommunen och KFAB skall i samråd söka lösningar som tillgodoser både bolagets och kommunens intressen.

STYRELSE

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

Ordinarie ledamöter
Roger Ljunggren ordf
Lars Härnström v ordf
Cecilia Björk
Gunnar Ljungqvist
Barbro Skogberg
Oscar Dieden
Mica Vemic
Eva Callhammar
Ulf Rosén
Birger Johansson
Ylva Gilander

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

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

REVISORER

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

20250411106749

ALLMÄNT

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

Inom affärsområde Bostäder äger och förvaltar bolaget 43 st (43 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 120 340 kvm (120 340 kvm).
Inom affärsområde Kommunfastigheter förvaltar bolaget 46 st (46 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 272 000 kvm (273 000 kvm). Förvaltning sker av 26 st (26 st) fastigheter för Katrineholms kommuns räkning.
Medelantalet fast anställda under perioden är 41 (43) personer fördelat på 31 (31) män och 11 (12) kvinnor.

MARKNAD OCH UTHYRNING

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

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

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

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

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

KFAB noterar en ökning av sent inbetalda eller obetalda hyror. I samarbete med Intrum Justitia fortsätter KFAB att arbeta strukturerat och aktivt för att minska andelen sena betalningar av hyror i syfte att stödja våra hyresgäster och begränsa de ökande hyresbortfallen.

KFAB har ett uppdrag att eftersträva ett boendealternativ för olika skeden i livet samt att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende. För att uppfylla uppdraget erbjuder KFAB varierande lägenhetsstorlekar i flerbostadshus och radhus. KFAB erbjuder även ungdomsbostäder, seniorbostäder och trygghetsbostäder.

KFAB fortsätter det väl utvecklade samarbetet med Katrineholms kommuns socialförvaltning.
KFABs boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer.
KFAB tillhandahåller för närvarande 20 st (39 st) lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende.

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

20250411106750

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

KFAB har ett uppdrag från Katrineholms kommun att utveckla boendeinflytandet. KFAB ordnar tillsammans med Hyresgästföreningen bostadsmöten i olika bostadsområden med syfte att ge hyresgästerna möjlighet till inflytande över sin egen boendemiljö.
Boendeinflytande och fritidsverksamhet bedrivs inom ramen för överenskommelsen mellan KFAB och Hyresgästföreningen. Vid bostads- och samrådsmöten tas frågor upp gällande ombyggnad, trygghet och miljö.

FASTIGHETSUTVECKLING

Affärsområde Bostäder

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

Under 2025 och 2026 planerar KFAB att renovera hyreshusen som går under benämningen Hemgården med adress Läroverksgatan 10 och Kungsgatan 37 vid Pantern 2

Affärsområde Kommunfastigheter

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

KFAB:s samlade kompetens inom förvaltning och projektering syftar till att genom ett professionellt förhållningssätt åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten.
KFAB ska vidare tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet till lägsta möjliga totalkostnad.

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

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

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

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

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

20250411067S1

Nedan redovisas några av de nu pågående investeringarna.

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

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

FASTIGHETSFÖRVALTNING

I enlighet med Katrineholms kommuns nya avfallsplan ska det från första januari 2027 finnas fastighetsnära insamling av hushållsavfall och förpackningar för alla hushåll. Avfallsplanens syfte är att bidra till en växande cirkulär ekonomi för att öka återvinningen och minska nedskräpningen. KFAB har påbörjat arbetet med att implementera avfallsplanen genom inventering av befintliga utrymmens möjligheter till återvinningshantering.

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

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

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

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

I fastighetsförvaltningen sker löpande energiåtgärder som byte av äldre armaturer till LED-belysning, byten av fönster till mer energisnåla, tilläggsisolering av vindar och utbyte av vitvaror till mer energisnåla modeller. KFAB arbetar även aktivt med att öka leverantörernas miljömedvetenhet genom att ställa miljökrav vid leverans av varor och tjänster.

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

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

Kostnaderna för brand- och vattenskador inom AO Bostäder är även i år på en hög nivå i jämförelse med den senaste tioårsperioden. Utfallet uppgår till 5 316 tkr (5 436 tkr). De höga kostnaderna för vattenskador visar på behovet att fortsätta att genomföra rotrenoveringar i det äldre fastighetsbeståndet.

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

Inom affärsområde bostäder går ca 66 % (67 %) av det totala underhållet om 18 433 tkr (21 294 tkr) till att upprätthålla en god normal inre boendestandard. Att en så relativt hög andel av underhållet går till att rusta invändigt gör att byggnadernas skalskydd inte får den underhållsnivå som krävs över tid med tanke på det stora underhållsbehov som finns. Vid flera fastigheter är taken i behov av omläggning.

20250411106752

Affärsområde kommunfastigheter.

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

I Björkviks sporthall har ett ventilationsaggregat bytts ut.

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

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

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

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

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

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

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

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

Installation av kameror har skett vid Tallåsskolan och Lindengymnasiet.

20250411106753

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolagets skuldportfölj hanteras i enlighet med de riktlinjer som är fastställda i finanspolicyn. Som alternativ till traditionell räntebindning används finansiella derivatinstrument i form av ränteswapar. Derivatinstrument används för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen. Den totala låneskulden hos kreditinstitut uppgår vid året slut till 1 935 000 tkr (1 935 000 tkr). Som säkerhet för placerade lån finns kommunal borgen från Katrineholms kommun. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 2 100 000 tkr.

20250411106754

AVSKRIVNINGAR
Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 106 962 tkr (103 703 tkr) varav 104 044 tkr (102 879 tkr) på byggnader.
Av de övriga rörelsekostnaderna utgör 8 929 tkr (8 929 tkr) utrangeringar. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,9 % (2,9 %) av anskaffningsvärdena.

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

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

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

RESULTAT
Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 11 840 tkr (10 888 tkr) efter skatt. Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 262 190 tkr (250 350 tkr). Soliditeten uppgår till 9,9 % (9,5 %).

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

20250411106755

Översikt resultat och ställning

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

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

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

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

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanseras i ny räkning 206 860 tkr

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

20250411106756

Resultaträkning (tkr)

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

20250411106757

Balansräkning (tkr)

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

20250411106758

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Eget kapital	22, 23				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		40 000	40 000	40 000	40 000
Övrigt tillskjutet kapital		15 330	15 330	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		**55 330**	**55 330**	**55 330**	**55 330**
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		301 510	272 450	0	0
Balanserad vinst eller förlust		0	0	195 020	184 132
Årets resultat		0	0	11 840	10 888
Summa fritt eget kapital		**301 510**	**272 450**	**206 860**	**195 020**
Summa eget kapital		**356 840**	**327 780**	**262 190**	**250 350**
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	14	2 647	76	0	0
Summa avsättningar		**2 647**	**76**	**0**	**0**
Långfristiga skulder	15				
Skulder till kreditinstitut med flera		2 025 825	2 029 825	1 935 000	1 935 000
Summa långfristiga skulder		**2 025 825**	**2 029 825**	**1 935 000**	**1 935 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		2 000	0	0	0
Checkräkningskredit	16	336 089	346 088	336 089	338 720
Leverantörsskulder		27 326	36 564	22 250	29 071
Skulder till koncernföretag		0	0	0	339
Aktuella skatteskulder		0	0	0	0
Övriga skulder		29 040	10 865	26 634	8 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	69 340	81 153	59 741	71 034
Summa kortfristiga skulder		**463 795**	**474 669**	**444 714**	**447 810**
Summa eget kapital och skulder		**2 849 107**	**2 832 350**	**2 641 904**	**2 633 160**

20250411106759

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

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

20250411106760

NOT 1
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan.

INTÄKTSREDOVISNING

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

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

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

Dotterföretag

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Goodwill

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar	
Markarbeten	2,5%
Tak - tegel/plåt	2,0%/2,5%
Fasad - tegel/puts eller trä	1,25%/2%
Tak - tegel/plåt	3,3%
Fasad - tegel/puts eller trä	3,3%
Tvättstuga, badrum	3,3%
Kök	3,3%
Balkong, fönster, entréer m.m.	3,3%
Övrigt invändigt bygg	3,3%
VA, VVS Vent, kyl,processmedia	4%
Tele och datasystem, elsystem	3,3%
Transportsystem, hissar m.m.	2,5%

Komponentindelning

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

Pågående arbeten

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

Fastighetsvärdering

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

Låneutgifter

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

20250411106761

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

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

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

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

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

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas *uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på* temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran *redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten* skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

OFFENTLIGA BIDRAG
Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt *och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget* kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet. I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Balanslikviditet (%)
Omsättningstillgångar inklusive lager och pågående arbeten m.m. i procent av kortfristiga skulder.

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

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

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

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och *bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett* antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

20250411106762

Noter (tkr)

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Bostäder	126 770	126 692	126 770	126 692
Lokaler	391 342	391 681	314 967	313621
Garage och parkeringsplatser	3 087	3 133	3 060	3 133
Summa nettoomsättning	**521 199**	**521 506**	**444 797**	**448 797**

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

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

20250411106763

Noter (tkr)

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Medelantalet anställda				
Kvinnor	10	12	10	12
Män	34	34	30	31
Summa	**44**	**46**	**40**	**43**
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 706	1 981	1 335	1 635
Övriga anställda	22 433	22 485	19 450	20 013
Summa	**24 139**	**24 466**	**20 785**	**21 648**
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	4 856	1 922	4 856	1 922
Pensionskostnader för övriga anställda	4 360	2 631	3 793	2 407
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 490	7 423	7 539	6 656
Summa	**17 706**	**11 976**	**16 188**	**10 985**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**41 845**	**36 442**	**36 973**	**32 633**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen			36%	36%
Andel män i styrelsen			64%	64%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare			40%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare			60%	60%
Sjukfrånvaro				
Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:				
Korttidsfrånvaro (1-90 dagar)			0,9 %	1,5 %
Långtidsfrånvaro (91-dagar)			4,5 %	2,5 %
Totalt			**5,4 %**	**4,0 %**

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,0 %	0,0%
Andel av årets totala försäljningar som skett från andra företag i koncernen	0,5 %	0,2%

20250411106764

Noter (tkr)

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

NOT 7 GOODWILL	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Anskaffningsvärde	1 346	1 346	1 346	1 346
Ingående avskrivningar	-1 346	-1 346	-1 346	-1 346
Årets avskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 346**	**-1 346**	**-1 346**	**-1 346**
Summa	**0**	**0**	**0**	**0**

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

20250411106765

Noter (tkr)

NOT 8 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ingående anskaffningsvärden	4 148 374	3 959 711	3 677 046	3 512 373
Inköp	0	23 829	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-19 446	-23 949	-19 445	-23 950
Omklassificeringar	182 070	188 783	155 360	188 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 310 998**	**4 148 374**	**3 812 961**	**3 677 046**
Ingående avskrivningar	-1 450 723	-1 343 399	-1 172 598	-1 082 330
Försäljningar/utrangeringar	14 560	12 611	14 560	12 611
Årets avskrivningar	-120 801	-119 935	-105 751	-102 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 556 964**	**-1 450 723**	**-1 263 789**	**-1 172 598**
Ingående nedskrivningar	-48 924	-48 924	-41 224	-41 224
Årets nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-48 924**	**-48 924**	**-41 224**	**-41 224**
Utgående redovisat värde	**2 705 110**	**2 648 726**	**2 507 948**	**2 463 224**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	2 705 110	2 648 726	2 507 948	2 463 224
Verkligt värde	4 567 581	4 454 980	4 011 781	3 940 080

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

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Årets värdering har för affärsområde Kommunfastigheter utförts i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod med värdetidpunkt 31 december 2025. Värderingen för affärsområde Bostäder är utförd av V&P Valuation. Marknadsvärdet är det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den öppna marknaden. Bokfört värde är det värde en fastighet tas upp till i den egna balansräkningen, se ovan. Marknadsvärdet jämförs med det bokförda värdet per respektive fastighet. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet på en enskild fastighet skall nedskrivning ske.

NOT 9 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 472	15 961	14 701	14 189
Inköp	1 978	2 133	1 152	2 133
Försäljningar/utrangeringar	-1 000	-1 621	-1 000	-1 621
Utgående ack. anskaffningsvärden	**17 450**	**16 472**	**14 853**	**14 701**
Ingående avskrivningar	-11 317	-10 359	-9 949	-9 125
Försäljningar/utrangeringar	532	0	531	0
Årets avskrivningar	-1 383	-958	-1 212	-824
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 168**	**-11 317**	**-10 630**	**-9 949**
Utgående redovisat värde	**5 282**	**5 155**	**4 223**	**4 752**

20250411106766

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

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

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

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

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

20250411106767

Noter (tkr)

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

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

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

NOT 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Upplupna löner och semesterlöneskulder	1 216	1 276	1 112	1 178
Upplupna sociala avgifter inklusive skatter på pensionskostnader	376	379	348	354
Upplupna räntekostnader	7 752	13 650	7 214	12 747
Förutbetalda hyresintäkter	34 568	32 527	27 813	25 410
Upplupna driftskostnader	12 311	11 683	10 885	10 380
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 117	21 638	12 369	20 965
Summa	**69 340**	**81 153**	**59 741**	**71 034**

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

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

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	**5 000**	**5 000**

NOT 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
Namn	**Kapitalandel**	**Rösträttsandel**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Katrineholms Industrihus AB	100%	100%	5 000	5 000
	Org.nr	**Säte**	**Eget kapital**	**Resultat**
Katrineholms Industrihus AB	556069-1510	Katrineholm	89 446	7 309

20250411106768

Noter (tkr)

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

NOT 23 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST	
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	195 020
Årets vinst	11 840
Summa	**206 860**
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	206 860
Summa	**206 860**

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

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

20250411106769

Katrineholm 17 februari, 2025

Roger Ljunggren
Ordförande

Lars Härnström
Vice ordförande

Cecilia Björk

Oscar Dieden

Eva Callhammar

Barbro Skogberg

Gunnar Ljungqvist

Ulf Rosén

Ylva Gilander

Mica Vemic

Birger Johansson

Niklas Jensen Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 6 mars 2025

Ernst & Young

Roger Hovsby
Auktoriserad revisor

20250411106770

EY

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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 innehålle i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: LC60B-EV46C-OY6H3-IX08Q-ZFOXJ-VUAYN

20250411106771

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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.

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

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

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 revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Katrineholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Roger Hovsby

Roger Hovsby
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: L60B-EV46C-OY6H3-IX08Q-ZFQXJ-VUAYN

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erik Roger Hovsby (SSN-validerad)
Signing Partner
Serienummer: a9391efe617cc8[...]b5c76762707fd
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-06 08:09:56 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: LUAVN-C608-EV46C-OY6H3-IX08Q-ZFQXJ-VUAVN

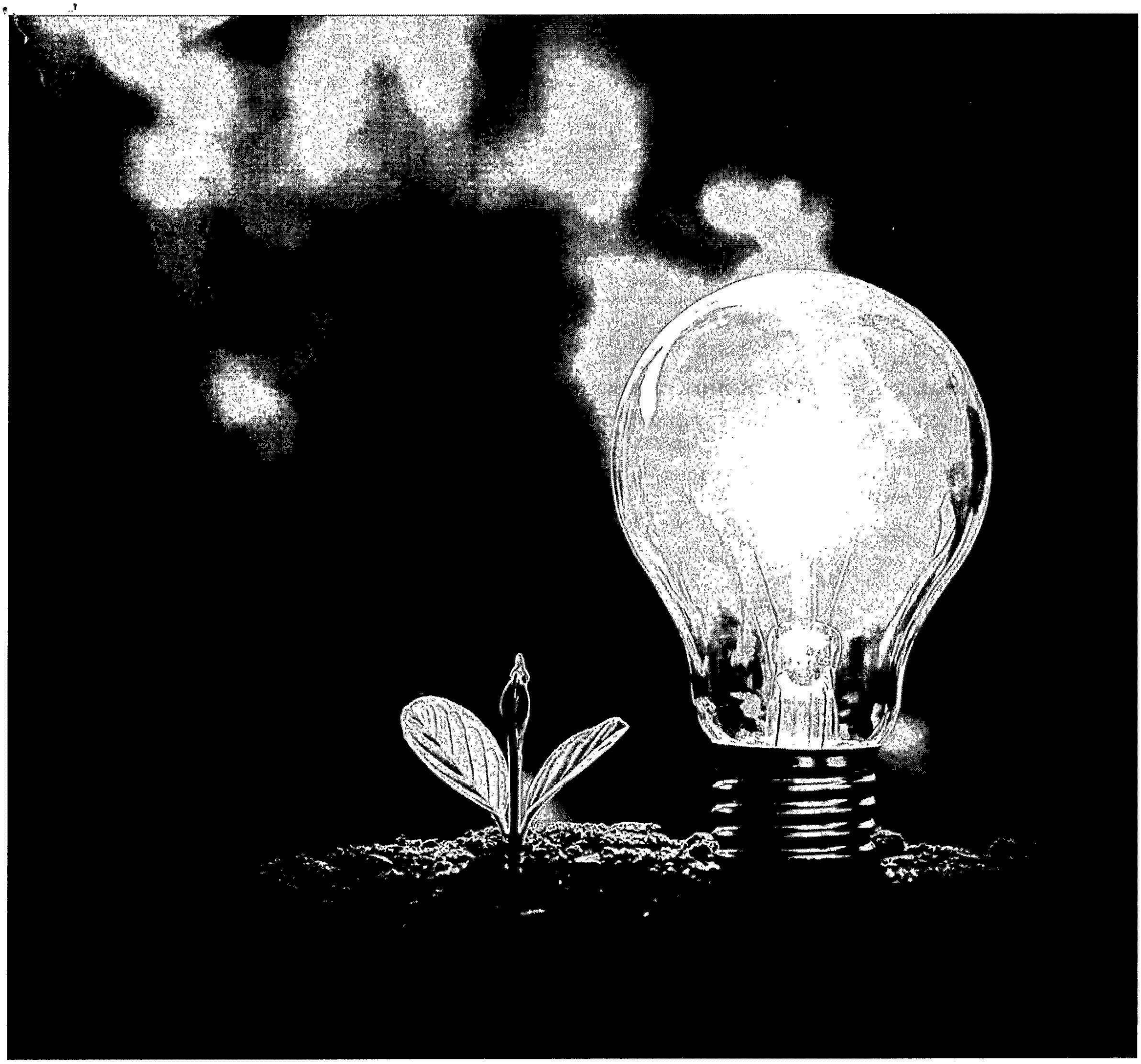
20250411106772

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



Hållbarhetsrapport 2024

KFAB

Innehåll

Inledning 2
Om hållbarhetsrapporten 2
VD har ordet 3
Företagsstyrning 4
Om KFAB 4
Miljömål 2024 7
Globala målen och agenda 2030 8
Miljö och energi 10
Miljö- och klimatpåverkan i våra byggnader 10
Energiförbrukning 11
Avfall och återvinning 12
Kemikaliehantering 13
Transporter 13
Sammanfattning av KFAB:s miljöpåverkan 14
Genomförda samt kommande miljöförbättringar 14
Dokumentation och miljörutiner 15
Arbetsgivare 16
Beskrivning av målarbete och hållbarhet 16
KFAB:s övergripande företagsmål 16
Riktlinjer och policyn 16
Organisation och verksamhet 18
Utbildning 18
Inköp 18
Hyresvärd 19
KFAB som hyresvärd 19
Social hållbar utveckling 19
Mänskliga rättigheter 21
Antikorruption 21
Ekonomi 22
Ekonomisk hållbarhet 22
Nyckeltal 22
Mål inom affärsområde bostäder 22
Hantering av risker 23
Sammanfattning 24
Indikationer som mäts årligen 24

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 2024.

En viktig del av KFAB är att uppnå en hållbar helhetslösning för hela bolaget. Detta är något vi arbetar med dagligen. Utvecklingen sker hela tiden och kommer kontinuerligt att förbättra för miljön, anställda, hyresgäster och våra leverantörer.

20250411106786

VD har ordet

Vår strävan mot ett hållbarare bolag fortsätter. Vi följer upp våra mål och tightar till arbetet med att sätta nya, högre mål när vi uppnår befintliga. Verksamheten behöver genomsyras av ett hållbart tänkande och våra processer och strategier ska hålla oss i rätt riktning.

Det är då extra glädjande att se att ett delmål är uppfyllt, en sänkning av energiförbrukningen med 30%. Bra kämpat!

Vi står också i skrivande stund inför att omvärdera våra strategier och sätta nya mål tillsammans med styrelsen, och just här kommer vi vässa målet ytterligare och se hur vi kan bli ännu effektivare.

Under året har även två fastigheter certifierats i Miljöbyggnad silver, det känns riktigt skönt att det är klart. Vår ambition att nyproducera i minst Miljöbyggnad silver kommer fortsätta.

Att tänka återbruk i renoveringar av beståndet är också aktuellt, under 2024 inventerade vi kv. Pantern och konstaterade att vi i en god omfattning kan återbruka inredning vid renoveringen som planeras, det är helt i linje med våra värderingar och målsättningar.

Om vi tittar framåt kommer vi behöva hantera den förändrade avfallsstrategin med fastighetsnära insamling. Vi kommer påverkas i en stor omfattning på bostadssidan och det måste vi planera för under 2025 så vi står redo inför 2026

Niklas Jensen
VD

Företagsstyrning

Om KFAB

Katrineholms Fastighets AB bolag bildades 1955 med ett uppdrag att bygga och förvalta nya lägenheter. Den stora ökningen i byggnationstakten var under 1960-talet. Under bostadskrisen på 1990-talet genomförde KFAB rivningar av flera hyreshus. Därefter följde ett tjugotal år med en låg efterfrågan på bostäder och ingen nybyggnation. Kring år 2010 ökade efterfrågan på hyresbostäder varför ett flertal nybyggnationer av hyreshus har genomförts. Kravet på bra lägenhet med ett miljökrav i byggandet var viktigt. Även att bostadsbolagets bestånd av tillgängliga lägenheter med hiss var ett krav för att totalt öka andelen tillgängliga lägenheter. Lägenheter byggdes även mindre i storleken för att många skulle ha råd med dem och tilltala fler kategorier av kunder. KFAB har ett nära samarbete med Katrineholms kommun för att undvika speciellt vräkningar av barnfamiljer och har de senaste åren inte genomfört avhysningar inom den gruppen utan lyckats lösa dem innan en sådan drastisk åtgärd.

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) är Katrineholms största och ledande fastighetsbolag inom bostäder med 43 fastigheter, 1713 lägenheter med en yta på 128 701 kvm, men vårt största bestånd består av kommunfastigheter som vi äger, utvecklar och anpassar till våra hyresgäster. Vi äger och utvecklar 481 servicelägenheter i 48 fastigheter med en total yta om cirka 264 831 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 billigaste priset på entreprenörer utan billigt pris med rättvisa villkor och utbildning och utveckling av personal. De senaste byggnaderna har byggts med Miljöbyggnad silver med högre krav än BBR.

Uppdrag

Ägarnas ändamål med bolagets verksamhet är att självt eller genom dotterbolag utifrån affärsmässiga principer främja bostadsförsörjningen i kommunen, tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet samt tillhanda 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.

Under bolagets livstid har det kontinuerligt skapats nya lägenheter till beståndet. Idag finns det många olika typer av lägenheter, storlekar och lägen. Det bestånd som finns ska passa alla kommuninvånare från unga till äldre.

Från 2010 har bolaget på uppdrag av kommunen byggt nya lokaler anpassade för kommunens verksamhet och behov. Bolagets balansomslutning har dubblerats inom affärsområde kommunfastigheter. Under 2020-talet har prioriteringen legat på anpassningar, ombyggnationer och nybyggnationer av lokaler för äldre. Dessa anpassas efter dagens krav och bra standard för de med behov. Vi har även ett uppdrag att se över de tomställda lokaler som uppstår vid nyproduktion för att kunna använda dem på bästa sätt. Mindre skolfastigheter byggs om till bostäder om 4-8 lägenheter.

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.

Vi bygger därför lägenheter utifrån behovet. Vi ser nu ett minskat behov av nya lägenheter då våra vakanser ökat under 2023 och 2024. Vi analyserar om hur vi framöver på bästa sätt, hur och var, ska marknadsföra våra lediga lägenheter. Vi kommer få jobba hårt med detta även under 2025. Vi håller på med att se över vår uthyrningspolicy för att kunna anpassa den till den nya situationen vi nu har.

Behovet av lägenheter kan när som helst komma att öka och därför förbereder vi mark för nya bestånd den dag det uppstår.

Vision

Vi erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer. KFAB är en del av Katrineholms kommun med visionen "Läge för liv och lust".

Under 2022 jobbade hela bolaget med att ta fram ny vision och nya värdeord. Vi avsatte fyra hela arbetsdagar till grupparbete och genomgång av de beslutade dokumentet.

Vår Vision - Vi erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer.



Värdegrund

Vår verksamhet bygger på att våra kunder, ägare, medarbetare, affärspartners och våra invånare i Katrineholms kommun har förtroende för KFAB.

Våra fyra värdeord är

HELHETSSYN
- Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.
- Vi ska bidra med en säker, trygg och trivsam arbetsmiljö.
- Vi ska skapa trivsamma boende- och livsmiljöer.
- Vi ska i samsyn skapa välgrundade beslut.

OMTANKE
- Vi ska arbeta på ett serviceinriktat och omtänksamt företag.
- Vi ska vara lyhörda och anstränga oss för att hitta bästa lösning för hyresgäst och KFAB.
- Vi arbetar tillsammans, hjälper varandra och det finns en gemenskap där vi litar på varandra.
- Vi skapar förtroende genom vårt förhållningssätt.

ÖPPENHET
- Vi vill ha en företagskultur där ett inkluderande förhållningssätt finns.
- Vi ser varandras olikheter som en tillgång för att skapa framgång.
- Vi bemöter alla lika - positivt, rakt och ärligt.

HÅLLBARHET
- KFAB:s miljöpolicy är grunden för vårt miljöarbete.
- Vi arbetar systematiskt för att minska påverkan på vår miljö.
- Vårt miljötänk är integrerat i det dagliga arbetet och vi fattar miljömedvetna och hållbara beslut

Intressenter

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, bostads- och lokalsökande, styrelsen, 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.

Ägare

Med ägaren förs en ständig dialog genom främst ägarmöten men också löpande med kommunledningen. Dagligen sker samarbeten med flera av kommunens förvaltningar.

Styrelsen

Styrelsen utses av kommunfullmäktige. Styrelsen fastställer en affärsplan som visar vart bolaget är på väg. Styrelsen fastställer också vår budget och våra policys för att visa var vi ska.

Personal

Genom att genomföra regelbundna medarbetarenkäter, medarbetarsamtal och arbetsplatsträffar fångar KFAB in synpunkter från sina medarbetare.

Samarbetspartners

KFAB deltar i diverse aktiviteter för att utveckla verksamheten. KFAB deltar i Allmännyttans energiutmaning för en minskande energiförbrukning.

Tillsammans med Tekniska verken bedrivs ett arbete för att hitta energibesparingar på värme. Det är ett viktigt gemensamt projekt där man träffas fyra gånger per år för att gemensamt hitta förslag till energibesparingsåtgärder i våra byggnader. Ett annat samarbete är att KFAB deltar i trygghetsarbete tillsammans med Katrineholms kommun, räddningstjänsten och olika privata bostadsbolag. Tillsammans utförs trygghetsvandringar där man analyserar områden under både mörk och ljus tid för ökad trygghet både i de olika bostadsområdena och runt våra kommunfastigheter.

Hyresgäster

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 Hyresgästföreningen 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.

Leverantörer

Vi har jobbat med miljö och hållbarhet under många år och till viss del lyft frågan med våra leverantörer via upphandlingar. Vi behöver lyfta dessa delar ytterligare och även bli bättre på att följa upp våra krav så att vi får det vi betalar för.

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

Miljöpolicyn 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 där med välstånd i ett hållbart samhälle.
- Kontinuerlig dialog med intressenter.
- Att hållbar utveckling ska genomsyra allt arbete inom bolaget.

1106788

Miljömål 2024

1. Energi och vattenanvändningen

- Energi- och vattenanvändningen skall minimeras och effektiviseras.
- Minska förbrukningen med 30% utifrån basåret 2007 till 2030.

2. Val av leverantörer och inköp

- Leverantörer och underentreprenörer som anlitas ska bedriva ett aktivt miljöarbete och material, varor och tjänster som köps in ska vara miljöanpassade. Krav i upphandlingen.
- Leverantörer och underentreprenörers aktiva miljöarbete vägs in vid upphandling. Krav om ökade miljösatsningar krävs kontinuerligt under avtalsperioden.
- Miljömärkt kontorsmaterial och fika ska väljas i första hand.

3. Transporter

- Alla transporter/resor till, från och inom företaget skall utvärderas ur miljöhänseende och ekonomi.
- Minska användningen av fossila bränslen genom att investera i el-bilar, biobränslebilar och bättre planerade rutter.

4. Kemikalier och hantering

- Användningen av kemikalier och rengöringsmedel ska minimeras och miljömärkta produkter ska väljas i första hand.
- I första hand välja kemikalier med liten risk för människans hälsa och miljö.

5. Avfallshantering

- Rivningsmaterial för byggnader sorteras innan deponi.
- Miljöåtervinningshus.
- Utöka antalet fraktioner som också omfattar komposterbart.
- Sortering av sopor på arbetsplatsen.

6. Kompetens, utbildning och kommunikation

- Samtliga medarbetare ska ha goda kunskaper om företagets miljöarbete och våra kunder och samarbetspartners skall uppleva att företagets miljöarbete bedrivs seriöst.
- Miljögruppen ska ha god kompetens inom miljö för att kunna miljöanpassa verksamheten och inspirera boende och hyresgäster till miljöengagemang.
- Samtliga medarbetare ska ha goda kunskaper inom miljöområdet.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Globala målen och agenda 2030



Under 2024 har KFAB:s ledningsgrupp och medarbetare jobbat med utvalda mål från FN:s agenda 2030. Globala målen togs fram 2015 av FN:s 193 medlemsländer. Då alla 17 målen inte går att applicera på just vår verksamhet så har vi valt ut 6 mål som ligger oss närmast och känns prioriterade.



Mål 5. Jämställdhet

KFAB arbetar med lika lön för lika och likvärdigt arbete och samma utvecklingsmöjligheter oavsett kön.



Mål 11. Hållbara städer och samhällen

KFAB arbetar för att skapa förutsättningar för hållbara städer och samhällen där våra offentliga lokaler och bostadsområden har en god livsmiljö och med en social sammanhållning och en ökad trygghet.



Mål 7. Hållbar energi för alla

KFAB köper endast in grön-el vilket innebär att all el som används i KFAB:s fastigheter är 100 procent förnyelsebar. Fjärrvärmen som används i centralorten är 100 procent förnybar. I kransorterna är fjärrvärmen till stor del förnybar. KFAB har under de senast åren utökat antalet solcellsanläggningar på våra byggnader. Under 2023 har KFAB monterat tre och 2024 ytterligare två nya anläggningar.



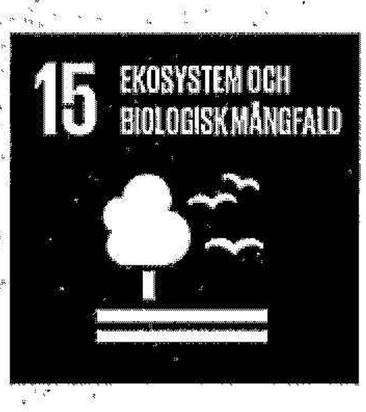
Mål 12. Hållbar konsumtion och produktion

KFAB ska väsentligt minska mängden avfall genom åtgärder för att förebygga, minska, återanvända och återvinna avfall. Vi ska främja hållbara offentliga upphandlingsmetoder, i enlighet med nationell politik och nationella prioriteringar. KFAB ska ha en hållbar förvaltning.



Mål 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

KFAB arbetar för bra anställningsvillkor och det gör vi med att teckna kollektivavtal för våra anställda.



Mål 15. Ekosystem och biologisk mångfald

KFAB har arbetat med att integrera ekosystem och biologisk mångfald i nationell och lokal förvaltning genom att ha en helhetssyn på vår utemiljö. Vi har skapat sommarängar för att hjälpa insekter, fåglar och andra smådjur att bo och samla mat. Sedan väljer alltid KFAB växter som attraherar pollinatörer till våra planteringar runt om våra byggnader och lekplatser.

Miljö och energi

Miljö- och klimatpåverkan i våra byggnader

Förvaltning

KFAB ska erbjuda miljöanpassade byggnader vilka förvaltas och utvecklas med minsta möjliga resursåtgång och minsta möjliga miljöpåverkan från hela verksamheten. Detta med fokus på energi, avfall, återvinning, resor och transporter, utifrån rimliga insatser. KFAB ska arbeta systematiskt och förebygga föroreningar genom att bedriva ett kontinuerligt, målinriktat miljöarbete vid byggnationer samt vid hanteringen av kemikalier.

Bygga hållbart

Man vet att nybyggnation genererar klimatpåverkande utsläpp. Sedan den 1 januari 2022 är det lag på att ta fram en klimatdeklaration vid nybyggnation. Sverige blir med detta ett av de första länderna i världen om att ha en lag för att styra byggandet mot en minskad klimatpåverkan. I korthet innebär det att byggherren måste lämna in en klimatdeklaration om den nya byggnadens klimatpåverkan för byggnadens samtliga bärande konstruktionsdelar, hela byggnadens klimatskärm samt icke-bärande innerväggar.

KFAB möter dessa utmaningar genom att planera nybyggnation mer hållbart och använda oss av SGBC Miljöbyggnad, som är Sveriges ledande miljöcertifiering för byggnader som ställer krav på energi, inneklimat och material. Vid nyproduktion är målet alltid att certifiera byggnaderna minst i nivå Silver. Under 2024 har KFAB lyckats certifierat sina två förstas byggnader i nivå Silver, ett bostadshus Kv. Pantern och Järvenskolan.

Vid takrenoveringar utreder vi alltid möjligheten till solceller. Under 2024 så har vi monterat en ny anläggning på Norrgläntans SÄBO samt en på bostadshuset Storgatan 6A-B samt tagit både den senare och Furuliden i drift.

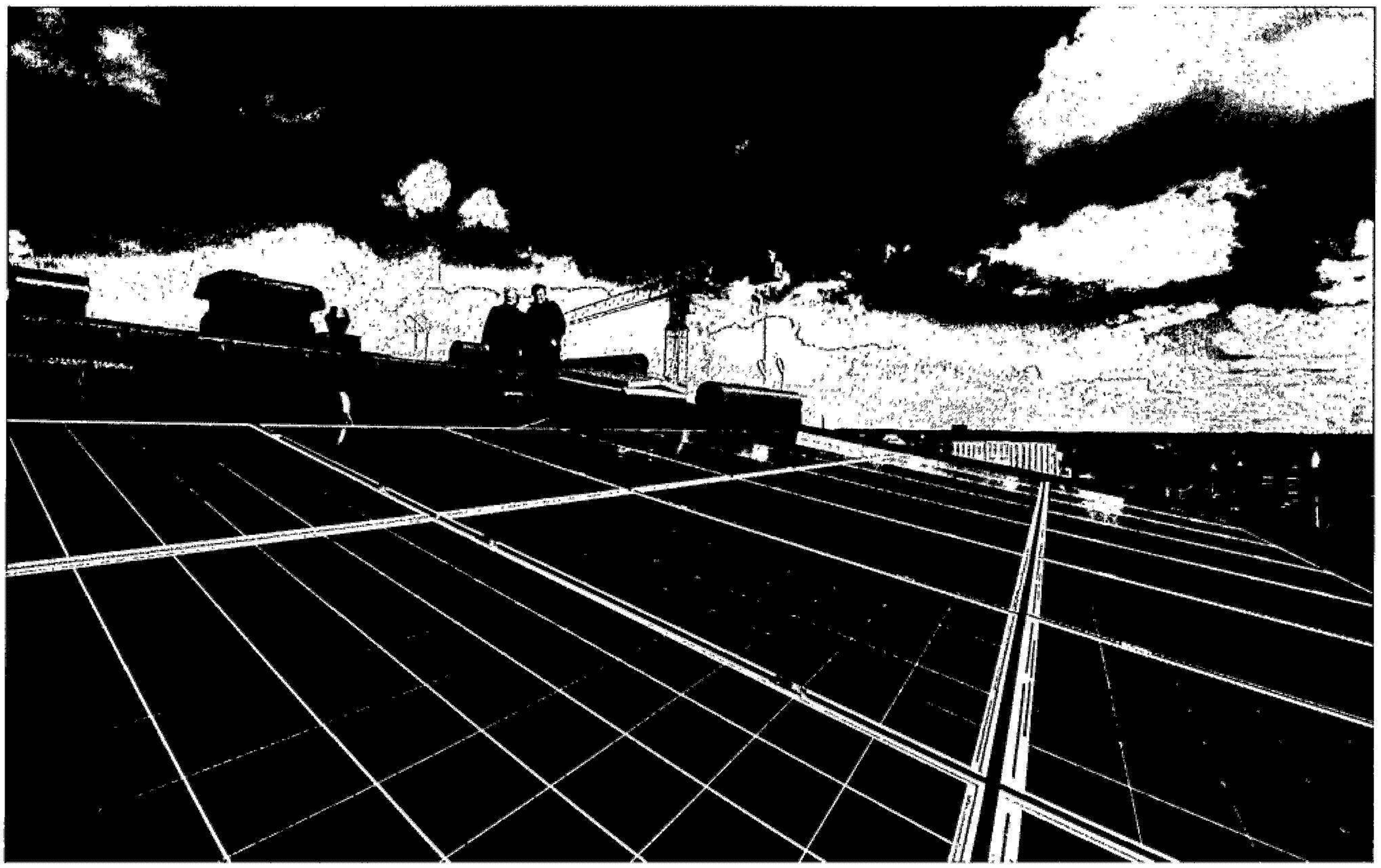
Våra miljöcertifierade byggnader

Projektnamn	Typ	Status	Betyg
Duvegårdens äldreboende	Nyproducerad byggnad 3.0	Verifiering sammanställs	Silver
Järvenskolan	Nyproducerad byggnad 3.0	Byggnaden är certifierad	Silver
Kvarteret Pantern	Nyproducerad byggnad 3.0	Byggnaden är certifierad	Silver
Stensättersskolan	Nyproducerad byggnad 3.0	Byggnaden är preliminärt certifierad	Silver
Sandbäcksskolan tillbyggnad	Nyproducerad byggnad 3.1	Byggnaden är preliminärt certifierad	Silver
Växthuset förskola	Nyproducerad byggnad 3.2	Ansökan revideras omgång ett	Silver

Alla våra solcellsanläggningar

Planerade		Installerad effekt (kW)
Norrgläntan	Planerad driftsättning 2025	Uppskattad 18
Nya		**Installerad effekt (kW)**
Storgatan 6 A-B	Driftsattes 2024	Uppskattad 30
Furuliden	Driftsattes 2024	Uppskattad 35
Läroverksgatan 8 A-C	Driftsättes 2023	53
Växthuset	Driftsattes 2023	27
Duveholmshallen	Driftsattes 2022	223
Stensättersskolan	Driftsattes 2022	48
Läroverksgatan 8D	Driftsattes 2021	27
Dufvegården	Driftsattes 2020	104
Äldre		**Installerad effekt (kW)**
KFAB:s kontor - Tegnérvägen 26	Driftsattes 2013	20
Kvarteret Hästen - Vasavägen 21	Driftsattes 2015	6
Kvarteret Hästen - Linnévägen 31	Driftsattes 2017	36
Kvarteret Hästen - Eriksbergsvägen 4	Driftsattes 2017	30
Ungdomsboendet Pantern - Kungsgatan 35	Driftsattes 2018	23
Brandstationen	Driftsattes 2018	44

20250411106790



Vid varje ny- och ombyggnation framöver ska avfallshanteringen vara en mycket viktig del av planeringsförutsättningarna för att möta de nya kraven som kommer från regeringen.

Vid renoveringar och ombyggnationer av våra byggnader strävar KFAB alltid efter att maximera återbruk och minimera avfall. Demonterade produkter sparas i ett lager för återanvändas vid senare tillfälle eller säljs.

KFAB arbetar ständigt för att sänka energi- och vattenförbrukningen. Vid varje större renovering och ombyggnation utreder KFAB möjligheten till energibesparingar så som tilläggsisolering av fasader och renovering/byte av fönster.

Vid nyproduktion och stambyten av bostadshus installeras alltid IMD-mätare för att uppmuntra hyresgästerna att tänka på vattenförbrukningen.

Energiförbrukning

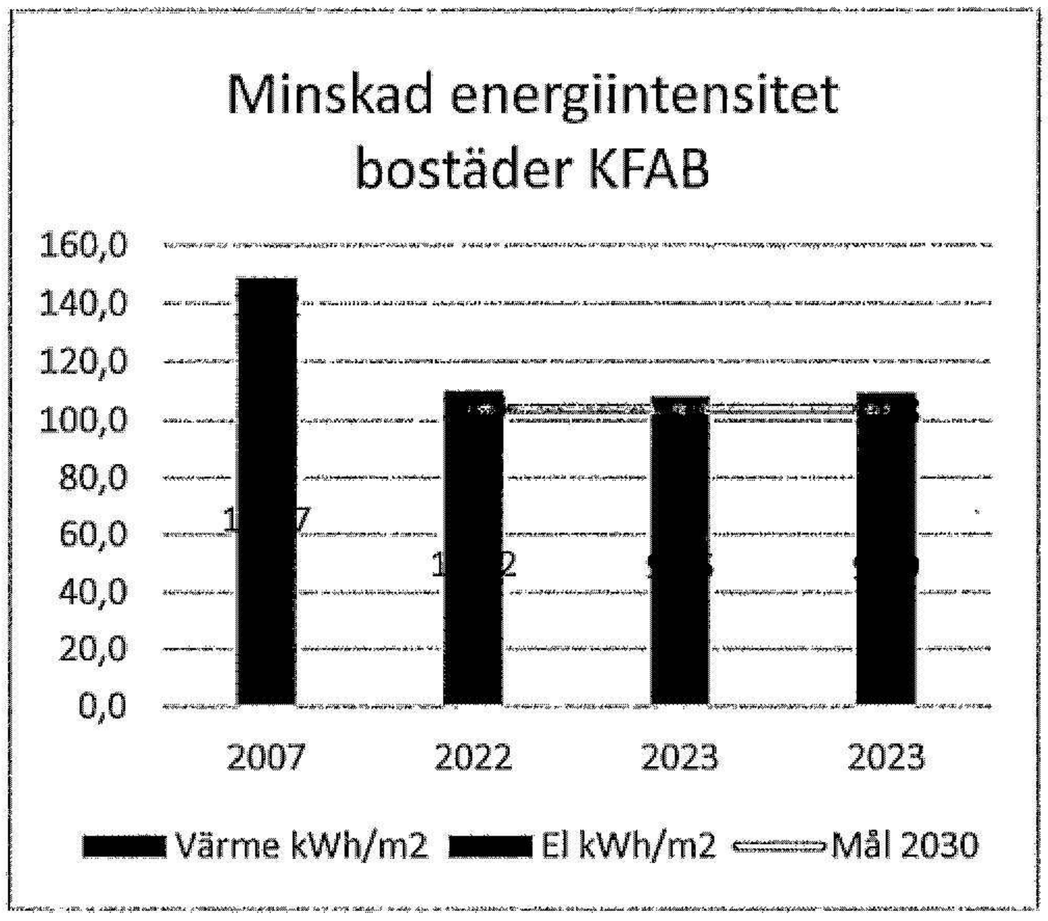
Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ
KFAB är en del av Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ. Målet är att vara fossilfria senast 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent med basår 2007. Dessa mål har nu KFAB nått och vi kommer ta fram ännu tuffare mål under 2025 för att fortsätta vår klimatresa.

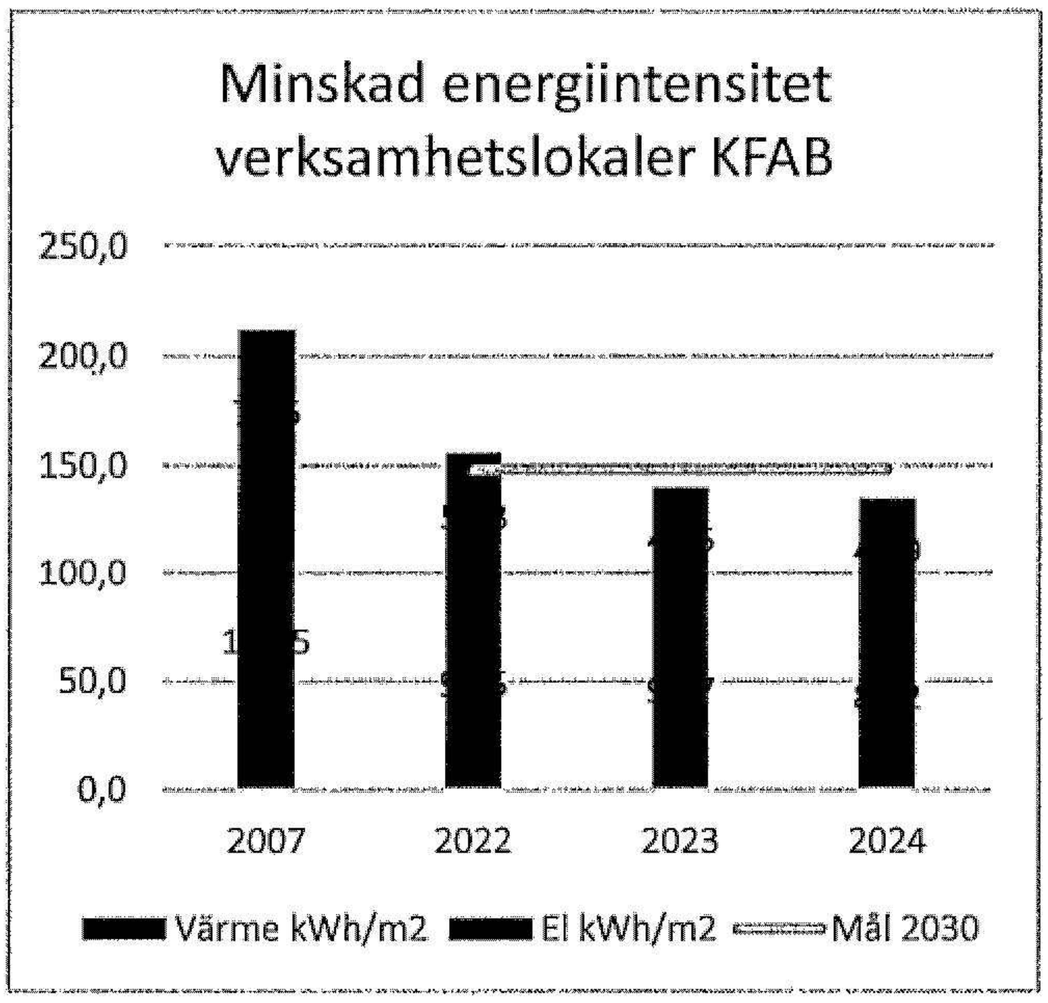
Några exempel på aktiviteter på miljösidan:
Under året har det gjorts energisatsningar på olika områden.

- IMD installerad i byggnaderna Storgatan 6A-B. KFAB:s mål är att installera IMD i minst 150 lägenheter under 2023-2025.
- Återvinning av värme i frånluft från simhall till bassänger har gett minskade kostnader.
- Återvinning av värme i frånluft från simhall till bassänger har gett minskade kostnader.
- Värmen från bastu och torkskåp i simhallen återvinns.
- På Duveholmsskolan har vi bytt 2 stora ventilationsaggregat som dels var underdimensionerade så luften inte räckte till och dels hade väldigt dålig verkningsgrad.
- Vi byter ut eltorkskåp och elvärmare till torkskåp med värmepump på förskolor och tvättstugor.
- På Sköldinge skola och Asplunden har pelletspannor bytts till värmepumpar, så vår energikostnad gått ner.
- På Läroverksgatan 8 A-C har självdragssystem ersatts med till- och frånluft med värmeåtervinning i samband med ROT-renovering.
- Vi har tagit till vara på ventilationsaggregat när vi avyttrat fastigheter ex Ellwynska skolan mfl
- Byter ut tvättmaskiner till mer energisnåla.

Vi har köpt in fler avgasare och filter för värmesystem och monterat dessa för att förhindra igensättning av radiatorsystemen vilket ger ojämn värme. Vi har en plan framöver att köpa in avgasare och filter för 10 värmesystem per år.

Vi byter kontinuerligt ut gamla styrsystem till värme och ventilation till nya enligt vår KFAB-standard.





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 80 procent av våra bostäder en temperaturmätare.

Fjärrvärme
Våra byggnader värms till största delen upp av fjärrvärme men vi har också värmepumpar i Djulöområdet, Bie, Sköldinge, Strångsjö och delar av Forssjö.

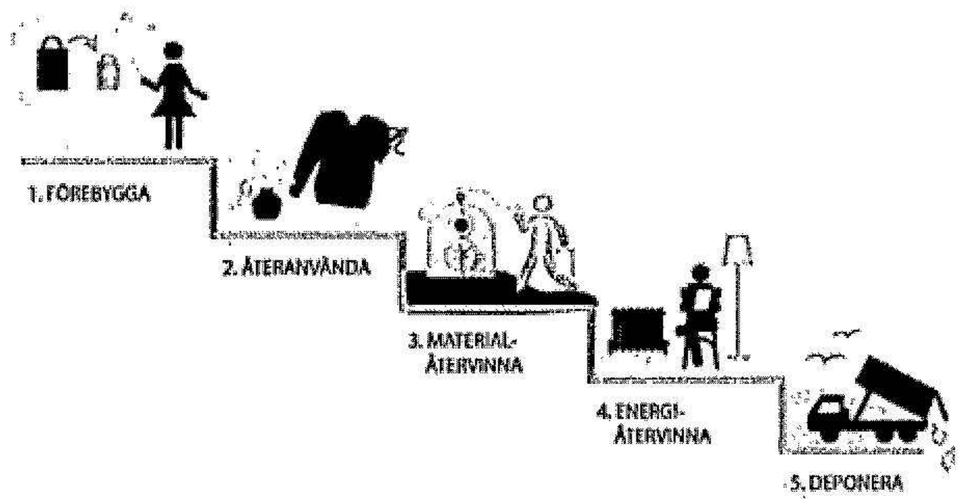
Fjärrvärmeleverantör i centralorten är Tekniska Verken i Linköping och i kransorterna (Julita, Valla, Forssjö och Björkvik) är Solör Bioenergi Agrovärme leverantör.

Belysning
Under året har vi installerat närvarostyrd LED belysning i många av våra fastigheter. Att byta ut belysning till LED armaturer jobbar vi kontinuerligt med i vårt bestånd. Att byta ut gamla armaturer till nya LED armaturer påverkar vår förbrukning.

Solenergi
Vid underhåll av tak samt nybyggnation anlägger KFAB solceller. Bolaget har idag 15 anläggningar och har en elproduktion på totalt 391 622 kWh.

Avfall och återvinning

Ny avfallsplan
Den första januari 2027 ska det finnas fastighetsnära insamling av hushållsavfall och förpackningar för alla hushåll. Katrineholms kommun har tagit fram en ny avfallsplan som kommer bli ett styrdokument för oss på KFAB.



Syftet med denna avfallsplan är att bidra till en cirkulär ekonomi där vi förebygger uppkomst av avfall, ökar återanvändning och återvinning samt minskar nedskräpning. Syftet är också att förbättra samverkan mellan kommunen, bolaget och våra hyresgäster för att sprida kunskap och goda exempel.

Som stöd i detta arbete har EU beslutat om en avfallstrappa som styr hur avfallet ska tas omhand i samtliga medlemsländer. I första hand handlar det om att se till att det uppstår så lite avfall som möjligt vilket är det bästa sättet för att minska användningen av jordens resurser och påverkan på miljön.

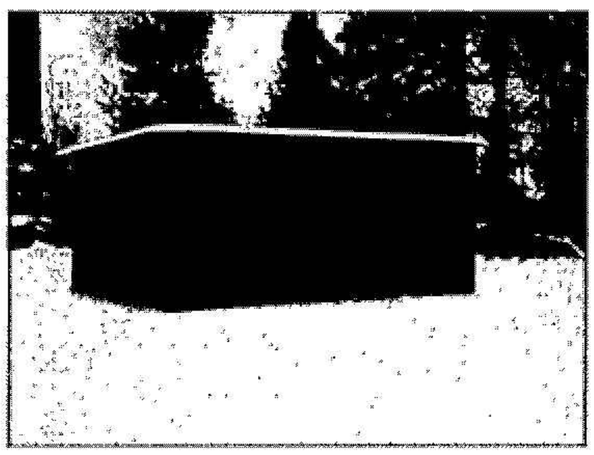
Då avfall väl uppstått är det viktigt att det hanteras på ett sådant sätt att miljöpåverkan minimeras och resurser cirkuleras så långt möjligt.

Återvinning och sortering
Från och med första januari 2024 blir det obligatoriskt i hela Sverige att sortera ut matavfall från hushåll, kontor och övriga verksamheter. Det gör kommunen genom att alla invånare lägger matavfall i speciella gröna påsar som sorteras ut på återvinningscentralen. Det har KFAB och våra hyresgäster gjort fullt ut under 2024. KFAB:s hyresgäster kan hämta de gröna påsarna gratis i entrén till KFAB:s kontor.

20250411106791

Hushållen ansvarar för att sortera. Vi fastighetsägare ansvarar för att möjliggöra sorteringen och att kommunen kan hämta det utsorterade matavfallet. Förutom ovanstående finns det som nu börjar kallas restavfall. Restavfall är övriga hushållssopor samt förpackningar. Dessa förpackningar ska hamna i förpackningsinsamlingen.

Det är bara mat- och restavfallet som kommunen ansvarar för att hämta vid fastigheterna, resterande avfall ansvarar fastighetsägaren för att transportera till återvinningscentralen. KFAB tillhandahåller fastighetsnära insamling i våra bostadsområden, det är en viktig och uppskattad service till våra hyresgäster. KFAB har idag 12 miljörum/miljöbodar i våra bostadsområden där våra hyresgäster kan sortera sitt avfall.



I våra verksamhetsområden har KFAB idag 33 miljöbodar och 26 miljörum där verksamheterna sorterar sitt avfall. Riktigt bra miljörum/miljöbodar kommer i framtiden att vara en lika viktig servicen som tvättstugan eller till och med viktigare. Egen tvättmaskin i lägenheten är trots allt bekvämt. Men vem vill lagra gamla färgbur- kar hemma i garderoben!

Farligt avfall som uppstår i verksamheten utgörs av el- och elektronikavfall som till exempel datorer, lågenergilampor och batterier. KFAB har tillstånd från Länsstyrelsen för transport av kvicksilverhaltigt avfall. Sortering i fraktioner finns vid bolagets snickeriverkstad. KFAB tillhandahåller sortering för fraktioner för våra verksamhetslokaler och bostadsområden i miljöhusen.

KFAB arbetar mycket med avfallshantering både för våra hyresgäster och för våra verksamheter. Miljöbodar byggs, sopnedkast byts ut mot nedgrävda sopkasuner, sopluckor byts ut till låsbara för att minimera att sopor slängs av obehöriga. Information om tips och trix samt filmer om hantering av sopor finns på vår hemsida att läsa både för våra hyresgäster och övriga som besöker hemsidan.

På KFAB:s kontor har vi sorterat kontorspapper, glas, metall och kartong som lämnas till återvinning sedan 2011. Vi har även källsorterat farligt avfall sedan 2011. I våra upphandlingar ställer vi krav om deponi för rivningsmaterial.

Återbruk

Vid rivning och renovering av byggnader strävar vi alltid efter att återbruka så mycket som möjligt. Både byggnadsmaterial, sakvaror och inredning.

Innan rivningen av Ellwynska skolans moduler så gick KFAB:s personal noggrant igenom vad som kunder återanvändas i andra anläggningar. Under själva rivningsprocessen så sorterades allt byggmaterial genom entreprenören innan borttransport. Vid stambyten försöker vi alltid att återanvända toalettstolar och vitvaror. KFAB är med i kommunens framtagande av en ny återbruksdepå. Kommunen genom Viadidakt har lokaler där allmänheten kan lämna in saker för återbruk, man har också möjlighet att köpa återvunnit material därifrån. I framtiden har KFAB möjlighet att ordna med egna bytesdagar i våra kvarter, för att få hyresgästernas förståelse för vårt återbruk. På så sätt sparas både resurser och miljö.

Kemikaliehantering

I vår städupphandling som trädde i kraft under våren 2023 så ställde vi krav på i första hand kemikaliefria städmetoder och i andra hand kemikalier som är miljöcertifierade enligt 3:e-partskontrollerat miljöcertifieringssystem, och att de ska redovisa en plan för miljöförbättrande åtgärder.

I badhuset har vi förenklat hela kemikaliehanteringen för att minska mängden av olika kemikalier och också mängden kemikalier. De kemikalier som finns förvaras på säkert sätt så de inte kommer ut även om läckage skulle uppstå. Det görs kontinuerliga interna egenkontroller för badhuset och vad som görs och kontrolleras framgår av Egenkontrollprogrammet. Den nya Syratanken som installerats där syran nu fylls på direkt från en tankbil utifrån byggnaden, detta är en miljövänligare och säkrare arbetsmetod.

Vid vårt snickeri har vi en miljöstation där sortering och omhändertagande av farligt avfall och kemikalier sker. Här har vi också strukturerat och centraliserat många av våra kemikalier som ex. målarfärg, fog, lim. Vi har även tagit bort farliga produkter /ämnen och ersatt med bättre miljövalsprodukter.

Samtliga kemikalier som används av anställda i KFAB finns registrerade i ett digitalt register som heter iChemistry, där produkter och skyddsdatabladen kontinuerligt uppdateras av dem. Alla som köper en ny produkt ska registrera den i iChemistry, men vi ska alltid sträva efter att köpa miljöprodukter. Anställda som arbetar med kemikalier har en app i mobiltelefonen och kan där även scanna QR-koder så att information om säkerhetsdatablad och skyddsblad fås direkt.

KFAB gör löpande kemikalieinventeringar i samtliga av bolagets bilar.

Transporter

Sedan december 2020 är KFAB:s fordon fossilfria. Nu körs våra bilar enbart på el eller gasdrift, vi har endast två bil kvar som körs på HVO-bränsle. KFAB har köpt in 2 nya elbilar under 2024. KFAB har fyra cyklar, av dessa är två el-cyklar som personalen använder flitigt.

Hela KFAB:s verksamhet bygger på att förvalta och underhålla våra byggnader. Samtliga våra byggnader är spridda i kommunen varav transporter är ett viktigt instrument för att nå fram för felavhjälpning och underhåll. Det vi har jobbat med är vår fordonspark. Vi kommer att jobba mer med hur effektiva våra resor är och hur de kan samordnas för att minimeras. Hur akut är en felanmälan och när i tiden måste den avhjälpas i förhållanden till ett annat besök. Vi har arbetat fram en prioriteringslista på felavhjälpning så att resorna effektiviseras.

Vid resor till exempel till konferenser eller utbildningar åker vi alltid tåg om det är möjligt.

Leverantörstransporter till företaget försöker vi minska genom större leveranser som ska jämföras med ekonomin i budet kapital vid större leveranser. Vi minskar också miljöpåverkande utsläpp av fordonen då vi har miljökrav på miljöbil i våra avtal med våra ramavtals leverantörer.

Sommaren 2018 gick KFAB med i projektet Cykelvänlig Arbetsplats som är ett samarbete mellan Länsstyrelsen i Södermanlands län och Energikontoret i Mälardalen. Målet är att KFAB ska bli bättre på att använda cykeln i tjänsten i centrum samt mer cykling av personal till och från arbetet. KFAB kommer även anordna en årlig cykelaktivitet för all personal. För el cyklarna har vinterdäck köpts in så att de kan användas året runt. Cyklarna är bokningsbara i Outlook kalendern för all personal.

Fordonspolicyn är genomgången och justerats med att körjournalerna lämnas digitalt av brukarna och biltvätthallarna som används har kontrollerats att de är miljögodkända. Översyn görs årligen av bilparken där bolaget succesivt förbättrar miljöpåverkan av att köpa in el-bilar och gasbilar. Totalt har bolaget nu 21 el bilar och 6 gas bilar och KFAB:s bilflotta blev helt fossilfri december 2020.

Sammanfattning av KFAB:s miljöpåverkan

En miljöutredning gjordes första gången i januari 2003, miljöutredningen ska uppdateras varje år eller vid större verksamhetsförändringar. Betydande miljöaspekter kvantifieras och utvärderas årligen i vår miljökartläggning. Bedömningen av våra betydande miljöaspekter har gjorts utifrån de 16 nationella miljökvalitetsmålen.

Energi och vatten är en fråga vi arbetet med under en längre tid och är vedertagen inom bolaget, vi jobbar ständigt med till exempel vattenbesparingar i våra lokaler och bostäder.

Inför den nya städupphandlingen ställdes nya miljökrav på dom anbudslämnade bolagen. Detta för att minska vår miljöpåverkan genom att till exempel minska på kemikalieanvändning samt ställa krav på miljövänliga fordon.

Vid ny- och ombyggnation arbetar vi med hållbarhet genom att kontrollera material i Byggvarubedömningen. Där möjlighet finns ska även byggnationer ske utifrån konceptet Miljöbyggnad Silver. Vid takrenovering ska solceller installeras där det är lämpligt.

Kemikalier är något vi använder i begränsad mängd men den del vi har gäller att hitta bättre miljövänliga ersättningar till. Detta kan vi också lättare göra då vi använder oss av ett digitalt kemikalieregister från iChemistry.

Mängden avfall måste minska och vi för en kontinuerlig dialog med information om hur avfallet ska sorteras till våra hyresgäster och verksamheter. För att underlätta för våra kunder så fortsätter vi att utöka möjligheten att göra rätt med miljöstationer och större sopkasuner i vårt bestånd. I och med att kommunerna från 2024 kommer ta över ansvaret för hushållens förpackningsavfall kommer KFAB bli påverkad på vilket sätt vi fortsättningsvis ska arbeta med och minska avfallet.

Genomförda samt kommande miljöförbättringar

KFAB har arbetat strukturerat med miljö och energifrågor sedan 2004. 2019 beslutade ledningsgruppen att KFAB ska vara med i Allmännyttans klimatinitiativ. I första hand så har vi minskat vår energiförbrukning genom att injustera värmesystemen regelbundet och monterat en extra tilläggsruta samt isolerat vindar. Vid nyproduktion och rot-renoveringar så installerar vi alltid IMD (individuell mätning och debitering) för att minska förbrukningen av vatten och el.

I våra tvättstugor jobbar vi med modernisering av utrustningen. Vi installerar tvättmaskiner som minskar vattenförbrukningen och självdoserar vårt miljömärkta tvättmedel automatiskt. När vi byter ut torkskåp sätter vi in torkskåp med värmepump för att minska elförbrukning.

Vi har installerat solcellanläggningar löpande under åren på våra byggnader när vi bytt tak eller byggt nytt.

Information till våra kunder sänder vi ut löpnade på våra sociala medier Instagram, Facebook samt KFAB:s hemsida, med information hur man som kund kan vara med och bidra till minskad energiförbrukning samt att vi skickar tips på hur man kan vädra effektivt mm. Vi som företag vill hjälpa till med en beteendeförändring så vi kan hjälpas åt att klara våra klimatmål.

All el vi köper är till 100 procent miljövänlig. Uppvärmning av våra byggnader sker genom fossilfri fjärrvärme som produceras med förnybar energi, i första hand restprodukter. I vårt nya energiprogram förs energi och vattenförbrukningar in för varje byggnad, detta för att kunna analysera energiprestanda samt jobba med effektiviseringar.

Under året har vi utfört en mängd olika miljöförbättringar. Här kommer ett urval.

20250411106792

Planerade åtgärder under 2024-25

- Vi ska informera och inspirera till minskad elförbrukning. Detta genom att publicera effekt- eller energiförbrukning på skärmar på strategiska ställen. KFAB kommer börja med effektmätning på tillagningskök för att därefter koppla upp verksamhetsel för skolor, förskolor och slutligen äldreboenden. Vi ska visa historik och nuvarande status för aktuell fastighet och jämföra med nyckeltal liknande byggnader eller verksamheter.
- KFAB kommer flytta Wise-styrning från delar av Västra Skolan som idag står tomt till Skogsborgsskolan. Vi kommer också komplettera resten av Skogsborgsskolan och övriga skolor och förskolor med givare för styrning mot närvaro och co^2.
- Inför 2024 kommer KFAB-standard EL revideras avseende belysning. Vi ser över vilka armaturer som är mest energieffek- tiva och lämpliga i förhållande till pris för respektive lokaltyp och hur de ska styras. I samband med den nya El-standarden så kommer vi utföra en belysningsinventering av vårt fastighets- bestånd.
- I våra tvättstugor arbetar vi ständigt med energieffektivisering. KFAB installerar ca15 värmepumpstorkskåp i de tvättstugor som har torkrum. Vi börjar med de torkrum som är sämst energi- mässigt vilket gör energibesparingen som störst. Vi monterar också in separata elmätare i varje tvättstuga vid renoveringar för att kunna följa upp elförbrukningen.
- Under 2025 kommer Norrgläntans äldre boende få solceller installerade.



- Dokumentation och miljörutiner
  - Hållbarhetsrapport som uppdateras årligen.
  - Miljöpolicy, miljömål och handlingsplan.
  - Fordonspolicy med rutiner för bilkörning, bilinköp samt drift och underhåll.
  - I Badhuset finns rutiner för provtagning av badvatten, kemikaliehantering samt övrig drift och underhåll. Det finns även en pärm för egenkontroller.
  - Inköpspolicy där KFAB ställer krav på att vi i första hand ska leta efter miljövänliga produkter.
  - Möten som inte kräver besök hålls via Teams för att minska våra resor.
  - I alla våra upphandlingar ställer vi miljökrav på våra tänkte leverantörer och entreprenörer.
  - Samtliga kemikalier som används i vår verksamhet finns listade i iChemistry.
  - I våra byggprojekt använder sig KFAB av Byggvarubedömningen för att få kontroll över vad vi bygger in i våra hus. Så att vi alltid försöker använda det mest miljövänliga alternativet.
  - Våra rutiner för att följa upp alla våra myndighetskrav som till exempel radon, köldmedia, SBA och OVK finns i vårt system GreenView.

Avvikelsehantering/Egenkontroller

Som fastighetsägare har vi många olika sidor i vårt uppdrag. Vi är förutom ägare av fastigheter också hyresvärd samt arbetsgivare och byggherre.

På KFAB använder vi som egenkontroll Fastighetsägarens ansvar. Det är en bra vägledning som ger oss möjligheten att följa de lagkrav, förordningar och föreskrifter som styr den tekniska förvaltningen av en fastighet.

Vi genomför och följer upp skyddsronder/tillsyner som utförs löpande på kontor, arbetsplatser, badhuset, vår egen verkstad mfl. Energiingenjör har program för uppföljning av all mediaförbrukning där vi avläser el, vatten och värmeförbrukningar. Uppföljning sker månadsvis, tertialvis och årsvis.

Vår larmtekniker har ansvar för larmloggar i systemet ARX samt inkomna inbrottslarm och brandlarm från SOS.

Vi hanterar även våra kemikalier i ett webbaserat system som heter iChemistry.

Utöver detta så har vi en internkontrollsplan som ledningsgruppen uppdaterar 1 gång per år, som sen styrelsen godkänner.

Arbetsgivare

Beskrivning av målarbete och hållbarhet

Frågor som rör personal är viktiga frågor. Det är viktigt att våra medarbetare trivs och är motiverade och engagerade och känner att de har förtroende av KFAB i den verksamhet de arbetar. KFAB vill erbjuda utvecklande arbetsuppgifter och att vi jobbar för en god och hållbar arbetsmiljö. Det är också av stor vikt att KFAB:s samarbetspartner/leverantörer som vi upphandlar har rimliga förhållanden till sin personal.

KFAB vill vara en flexibel arbetsgivare och erbjuda våra medarbetare attraktiva arbetsvillkor och utvecklande arbetsuppgifter med en god arbetsmiljö. För att nå de resultaten arbetar vi målbaserat med övergripande företags mål och efter riktlinjer och policyn samt samverkan.

KFAB:s övergripande företagsmål

- Engagerade och motiverade medarbetare, mätetal i egen enkät, riktade mätningar årligen.
- Säkra kompetensförsörjningen för framtiden, högsta årliga personalomsättningen uppgår till 10 procent.
- Vara en flexibel arbetsgivare med god arbetsmiljö, mätetal i egen enkät, riktade mätningar årligen.
- Frisknärvaro i procent, minst 98% per år.

Riktlinjer och policyn

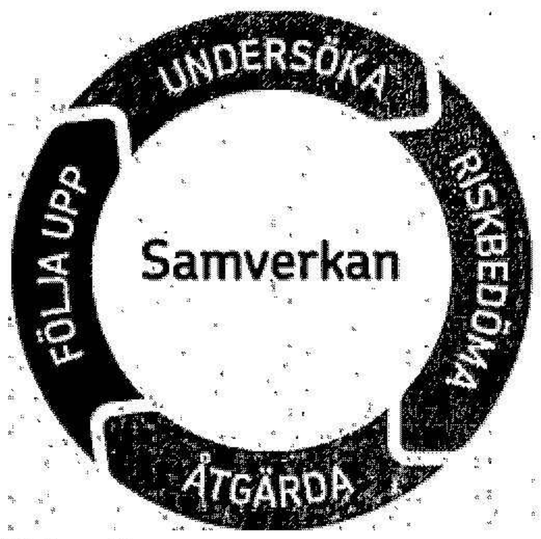
- S-avtal, Svenska Kommunalarbetarförbundet och K-avtal, Vision, Ledarna, AiF. Kollektivavtal med fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation Fastigo.
- Samverkan
- Lönepolicy
- Systematiskt arbetsmiljöarbete
- Policy mot diskriminering och för likabehandling
- Friskvård
- Distansavtal
- Enkäter - mindre puls mätande enkäter samt en större Nöjd medarbetar index (NMI)

KFAB har flera policyn och riktlinjer som rör frågor kring personal och dess arbetsförhållande och har tecknade kollektivavtal som reglerar anställningsvillkor. Riktlinjer och policyn följs upp av ledningsgruppen och vid behov av ändring tas vissa riktlinjer upp i samverkan och samverkas innan ändring och policyn beslutas av styrelsen.

Samverkan med våra fackliga representanter och skyddsombud sker med fastställda tider i mars och november varje år samt när förhandling så påkallas av organisationen eller de fackliga företrädarna.

KFAB ska vara det attraktiva företaget för medarbetare, kunder och ägare. KFAB:s lönepolicy grundar sig på avtal mellan arbetsgivarorganisationen och fackliga organisationer och ska bidra till att kunna rekrytera och behålla kompetenta medarbetare. I det årliga arbetet med lönekartläggning har KFAB inte upptäckt några oskäliga löneskillnader de senaste åren.

Vi jobbar med aktiva åtgärder och kontinuerligt arbeta förebyggande för att motverka diskriminering och verka för lika rättigheter.



KFAB erbjuder friskvårdsbidrag för att öka hälsofrämjande aktiviteter och skapa trivsel i arbetet så som gym- kort, massage, gruppträningar behandlingar etc. Vidare finns en riktlinje till distansarbete inom vissa arbetsgrupper där KFAB ser att det är positivt för arbetsmiljön då medarbetaren kan disponera sin egen arbetstid under givna riktlinjer.

Vi arbetar med enkätundersökningar till våra medarbetare som finns med i de övergripande företagsmålen. Det är mindre enkäter som kan följas upp både veckovis och avdelningsvis och det görs en stor omfattande enkät Nöjd medarbetarindex (NMI) vart tredje år. Dessa medarbetarundersökningar ligger till grund för förbättringar och kunna fånga upp större avvikelser om sådana påvisas.

Risker

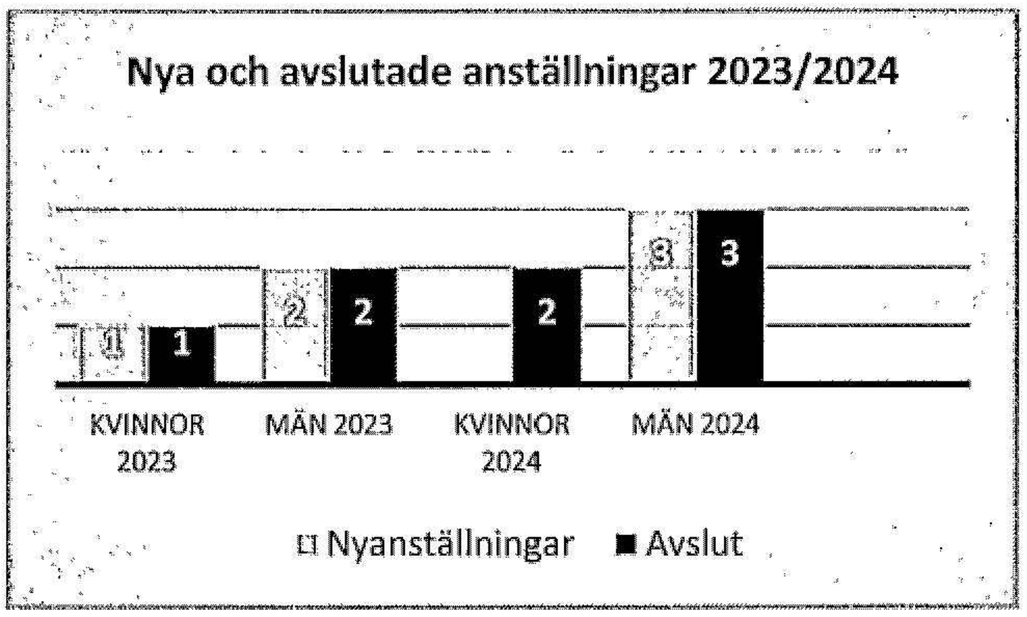
De risker som finns på arbetsplatsen och som kommer fram i det systematiska arbetsmiljöarbetet hanteras genom dialog med medarbetaren och chefen. Dels i veckomöten, dels i resultat och utvecklingssamtal (RUS) - eller löpande vid behov.

Nyckeltal

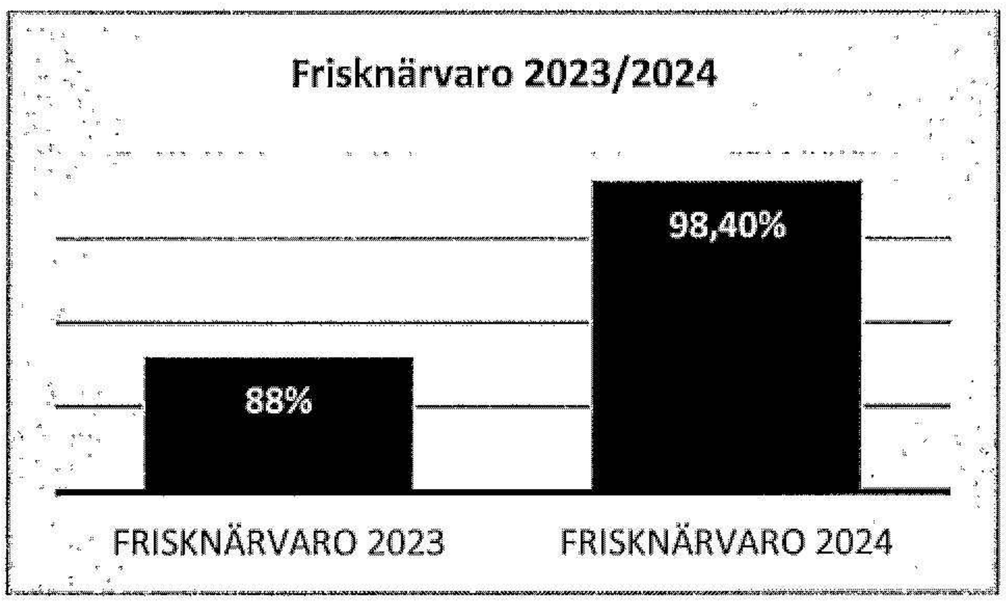
Personalomsättning började vi mäta 2022 i enlighet med våra företagsövergripande mål. Vi hade en personalomsättning på 7,0% 2023. År 2024 hade KFAB en personalomsättning på 12,5%.

2024 nyanställdes 3 personer och år 2023 nyanställdes 3 personer. År 2024 avslutades 5 anställningar varav 1 anställning var pensionsavgång och år 2023 avslutades 3 anställningar varav 2 stycken var pensionsavgång. Totalt är vi 39 anställda per december 2024.

20250411106793



Vi mäter även frisknärvaro och 2022 var frisknärvaron 85%. Vi kan se att pandemin 2022 påverkade vår frisknärvaro. År 2023 är frisknärvaron 88%. Frisknärvaron har påverkats av långtidssjukskrivningar under 2023.



Nyckeltalen ger en indikation på hur våra anställda mår och uppfattar arbetsmiljö, kommunikation och ledarskap så det är viktigt att nyckeltalen följs upp och redovisas för chefer och ledningen för att kunna se avvikelser och arbeta med förbättringar.

Organisation och verksamhet

KFAB startade sin verksamhet 1955 som kommunal allmännytta. Bolagets syfte var att förvalta, bygga och erbjuda hyreslägenheter. Lägenheterna skulle vara ett bra boende då människor flyttade från landsbygden in till städerna. KFAB byggde mycket av sitt bestånd under 1955 - 1975 och står därför även inför kommande år framåt med stora åtaganden för ombyggnad och modernisering av gamla lägenheter.

I början av 2000-talet beslutades att kommunens fastigheter för sin verksamhet skulle föras över till KFAB. Idag står kommunfastigheter för en större del av bolagets verksamhet. Här byggs många fastigheter om för att passa dagens verksamheter. KFAB producerar också nya lokaler för föreningar inom kommunen. KFAB:s uppdrag 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. KFAB:s organisation består av tre avdelningar, marknad, projekt och fastighet. Sedan finns en Stabsfunktion som består av ekonomi, administratörer och HR. För projektavdelningen som står för nyproduktionen har förstudier genomförts under 2014 om vilka krav bolaget kan ha för nyproduktion avseende miljö och livscykelkostnader. Fortsättningen nu är att ta fram kriterier för att i upphandlingar väga in ovan punkter.

Fastighetsavdelningen ansvarar för driften av fastigheterna och driftprojekt. De senaste åren har fokus funnits för att minska på el, värme och vattenförbrukningarna för att minska miljöpåverkan men också skapa förutsättningar för bättre ekonomi och underhåll. KFAB omorganiserade 2020-01-01 där det anställdes Fastighetsförvaltare för det fortsatta arbetet med att optimera fastigheterna utifrån ovanstående.

Samtliga avdelningar har personer som ingår i arbetsgruppen för KFAB:s hållbarhetsarbete. Gruppen har möten varannan månad där avstämningar görs med hållbarhetsarbetet och måluppfyllningar.

Utbildning

Samtliga KFAB:s anställda utbildas i grundläggande miljökunskapsutbildning. Våren 2023 genomfördes en kompetenshöjning för all personal där en grundläggande webbaserad hållbarhetsutbildning hölls. Arbetsgruppen för hållbarhet samt alla chefer genomförde våren 2023 en utbildning om Agenda 2030 och hållbar utveckling samt att samma grupp 2024 utbildades i miljölagstiftningen med delar ur miljöbalken. Genomförda samt planerade utbildningar framgår av KFAB:s Utbildningsplan.

KFAB blev miljödiplomerad enligt Svensk Miljöbas i februari 2016, sedermera SUSA (Sustainable standards).

Inköp

Inköp är en stor volym och detta område har en stor påverkan på miljön. Våra inköp är främst inom energi och underhållssidan. Genom analys av de tio största leverantörerna är samtliga ISO 14001 och ISO 9001 certifierade eller innehar eget hållbarhetsarbete och ledningssystem. Vid uppförande av byggnader följer de certifieringssystem som Svanen, Breem eller Leed.

I lagen om offentlig upphandling finns möjligheten att ta med kriterier för miljö och hållbarhet. För nybyggnation av bostäder och kommunfastigheter kommer det ske utifrån konceptet Miljöbyggnad Silver. Även i våra upphandlade ramavtal finns miljö- och hållbarhetskriterier med. KFAB ska vara miljömedvetna i alla våra uppdrag och arbeta för att påverka där vi har möjlighet.

Hyresvärd

KFAB som hyresvärd

KFAB ska erbjuda alla våra hyresgäster ett trivsamt, problemfritt och hållbart boende i attraktiva livs- och boendemiljöer. KFAB har ett varierat utbud av lägenheter och det är viktigt för oss att kunna erbjuda en hög servicenivå, samt ordning och reda. Våra hyresgäster ska känna sig trygga och säkra i våra bostadsområden. Oavsett om man som hyresgäst redan hyr eller söker en bostad eller lokal hos oss är det viktigt för oss att vara en engagerad och lyhörd hyresvärd med ett gott bemötande vid alla kontakter. KFAB eftersträvar att ständigt utveckla våra digitala tjänster på så sätt kan vi förenkla vardagen för våra kunder.

Företagsmålen

KFAB:s övergripande företagsmål som hyresvärd är att vara en kundnära effektiv organisation med affärsmässighet och med samhällsnytta i fokus, där NKI-värdet höjs från 71 till 75 senast till år 2024 Som hyresvärd skall vi kunna erbjuda våra kunder ett varierat utbud av attraktiva livs- och boendemiljöer till familjer, ungdomar och seniorer. Vi ska vara en trygg och engagerad hyresvärd med ett bo-inflytandeindex om 70. KFAB ska bibehålla nolltolerans mot hot & våld.

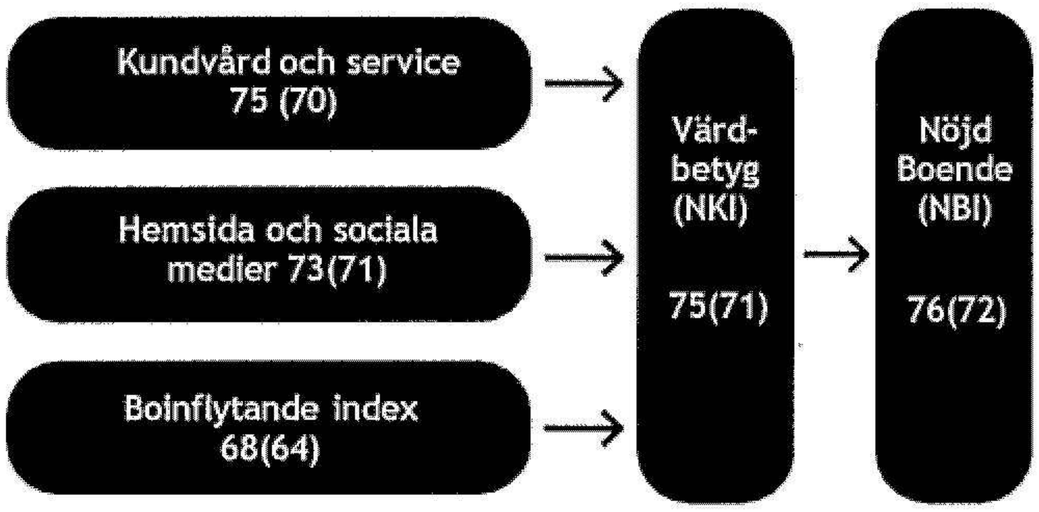
Social hållbar utveckling

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 trivsam tillvaro. Allt arbete som motverkar socialt utanförskap och åtskillnad vill vi aktivt stödja och delta i.
KFAB strävar efter att erbjuda hållbara sociala boenden som främjar inkludering och social jämlikhet. Genom att säkerhetsställa tillgänglighet, erbjuda rimliga hyror, genomföra underhåll och renoveringar samt samarbete med samhällsorganisationer, skapar vi en hållbar boendemiljö för våra hyresgäster.

Kundundersökningar

För att säkerhetsställa att vi möter våra hyresgästers behov och förbättrar våra tjänster genomför vi vart tredje år en nöjd kundindexundersökning (NKI). Dessa undersökningar ger oss värdefull feedback och insikt i våra hyresgästers upplevelser och förväntningar. Mätningar sker också inom olika fokusområden där bland annat trygghet och säkerhet finns med.

Mätetal: Värdebetyg (NKI) och Nöjd Boende Index (NBI) för 2024 och 2021 (i parentes)



Senaste undersökningen genomfördes under hösten 2024 och betyget var fortsatt bra. Faktorn för NKI höjdes något jämfört med 2021 från 71 till 75.

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



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 civilkurage 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.

Trygghetsvandringar

Trygghetsvandringar är ett viktigt verktyg för att skapa en säker och trygg boendemiljö. Trygghetsvandringar sker rutinmässigt i samarbete med Katrineholms kommun, Polis med flera. 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 eller att skapa en tryggare utemiljö genom att exempelvis se över vegetationen i området så att synligheten förbättras.

20250411106794

Hembesök

För oss på KFAB är det viktigt att alla våra hyresgäster känner sig välkomna. Hembesök till nyinflyttade hyresgäster är en viktig del av vår service. Genom hembesöken kan vi säkerställa att våra hyresgäster känner sig välkomna och informerade om vårt bostadsbolag och våra olika tjänster och facilliteter som finns tillgängliga för hyresgästen. Vi berättar även hur vi arbetar för att skapa en trivsam och hållbar boendemiljö för våra hyresgäster.

Under besöket tar vi även tillfället i akt och berättar om våra hållbarhetsinitiativ, bland annat om våra insatser för att minska energiförbrukningen, främja återvinningen och minska avfall. Vi informerar om hur hyresgästen kan bidra till en mer hållbar livsstil genom att göra små förändringar i sin vardag, som att minska vattenförbrukningen eller sortera sitt avfall korrekt.

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.

Boinflytande 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 så även inom fastighets- och bostadssektorn. Ökade krav ställs på mera digitala hjälpmedel inom verksamheten. KFAB har vidtagit åtgärder för att främja digitalisering och användning av olika tekniska modeller för att effektivisera processer. Vi har bland annat implementerat e-signering, med Bankid, av hyresavtal som en del av vår digitaliseringsstrategi. Fördelarna med e-signering av hyresavtal är minskad pappersförbrukning, snabbare, smidigare och förenklade processer, samt ökad tillgänglighet för hyresgästerna. Genom att använda olika digitala plattformar och verktyg, exempelvis sociala medier, Mina sidor, sms samt mejl kan KFAB kommunicera snabbt och effektivt med hyresgäster och intressenter.

KFAB erbjuder även sina hyresgäster olika digitala betalningssätt så som e-faktura, autogiro samt Kivra.

För KFAB handlar digitaliseringen även om att genom olika lösningar optimera och effektivisera fastighetsdrift och skötsel. Digitala system för mätning av förbrukningar av el och vatten 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 KFAB:s 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.

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. 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 parter för att säkerhetsställa att medlen riktas mot avsedd målgrupp.

Mänskliga rättigheter

Mänskliga rättigheter är grundläggande principer som alla människor har rätt till, oavsett var de bor eller i vilken situation de befinner sig i. Det är viktigt att respektera och främja mänskliga rättigheter för våra hyresgäster.

En av de mest grundläggande mänskliga rättigheterna är rätten till en adekvat bostad, vilket innebär att alla människor har rätt till en trygg, säker och tillgänglig bostad som är anpassad till deras behov.

KFAB skall erbjuda hyresgästerna bostäder av god kvalitet och deras boendemiljö ska vara säker och hälsosam. Det är viktigt att utöver rätten till en adekvat bostad även respektera andra mänskliga rättigheter. Det kan inkludera rätten till icke-diskriminering, där alla hyresgästerna ska behandlas lika, oavsett kön, ålder, etnisk bakgrund eller funktionsnedsättning. Det innebär också rätten att hyresgästen har rätt till integritet och privatliv i sina bostäder.

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

Policyn har setts över igen i november 2023 av en arbetsgrupp och uppdaterats och godkänts av styrelsen.

Ekonomi

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 skapar grund för nöjda medarbetare och hyresgäster till våra bostäder och lokaler samt en bra och hållbar förvaltning av våra fastigheter.

KFAB:s målsättning är att tillsammans med våra intressenter skapa långsiktiga förutsättningar för att stärka vår lönsamhet och effektivitet. Vi arbetar med ständiga förbättringar, kostnadseffektiviseringar och delaktighet utifrån affärsmässighet och professionalitet.

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	444 797	448 797	422 342	397 901	343 489
Resultat efter finanslella poster	20 363	15 279	11 674	43 432	23 367
Soliditet	10,9	9,5	9,4	9,6	9,2
Balansomslutning	2 651 391	2 633 160	2 559 986	2 404 291	2 116 342
Investeringar och planerat underhåll, tkr	195 515	254 716	642 872	249 533	364 874
Investeringar och underhåll per kvm	484	650	1 625	687	991
Byggnader, bokfört värde, tkr	2 507 948	2 463 224	2 110 001	1 926 202	1 810 202
Byggnader, marknadsvärde, tkr	4 011 781	3 940 080	3 888 301	3 623 200	3 144 600
Belåningsgrad	86	89	87	88	88

Nyckeltal

Verksamheten ska bedrivas utifrån en långsiktigt god ekonomisk hushållning på ett kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt med god lönsamhet i syfte att bibehålla eller öka soliditeten. Bolaget ska vara rustat med en stabil ekonomi för att möjliggöra framtida investeringar eller för att kunna möta nedgångar och kriser i samhällsekonomin med svagare efterfrågan på lägenheter och lokaler.

Bolaget har en god ekonomisk grund att stå på men måste fortsätta att redovisa vinster för att uppnå de finansiella målen. Samtidigt ska hänsyn tas till hyresgästernas, byggnadernas, ägarens och övriga intressenters behov, krav och önskemål.

Fastighetsförvaltningen ska utföras kostnadseffektivt och ändamålsenligt både gällande fastigheternas dagliga drift som genomförandet av det planerade underhållet. Likväl ska ny- till eller ombyggnationer genomföras på det mest optimala sättet. Detta för att säkerställa att byggnaderna behåller sitt värde över tid. Uppföljning av investeringsverksamheten samt respektive fastighets driftskostnader sker fortlöpande med en fördjupad analys årsvis.

De senaste tio åren har varit en starkt expansiv period för KFAB med stora fastighetsinvesteringar både gällande lägenheter och kommunala verksamhetslokaler. Detta har medfört ett ökat lånebehov vilket skapar ökade ränterisker. KFAB går från 2023 in i en period där fokus ligger på att optimera driften av fastigheterna, marknadsföring av lediga lägenheter och hantering av tomställda kommunala verksamhetslokaler tillsammans med Katrineholms kommun.

De senaste årens negativa utvecklingen med betydande prisökningar av materiel och tjänster och högre räntenivåer påverkar resultaten negativt. Effekterna av den högre kostnadsnivån påverkar även KFAB:s möjlighet att utföra planerat underhåll och drift av byggnaderna och därmed den service som ges till hyresgästerna. 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, svagare efterfrågan på lägenheter och lokaler.

För år 2024 uppgår årets resultat före bokslutsdispositioner till 20 363 tkr (15 279 tkr) och soliditeten till 10,9 procent (9,5 procent). För ytterligare information, se bolaget årsredovisning.

20250411106795

Mål inom affärsområde bostäder

	Mål 2024	Resultat 2024	Resultat 2023	Resultat 2022	Resultat 2021	Resultat 2020
Resultat efter skatt (som procent av nettoomsättningen)	10,0	7,8	6,8	5,5	10,5	10,0
Soliditet	20,0	22,2	21,9	20,7	19,2	17,0
Direktavkastning (bokfört värde)	6,5	9,8	9,7	8,2	8,7	8,7

Ägarens ekonomiska krav är att bolaget inom Affärsområde Bostäder ska uppnå en soliditet om 20 procent. Under de senaste tio åren har både resultatnivåerna och soliditeten stärkts. Soliditeten inom affärsområde Bostäder har sedan 2022 nått det ekonomiska målet.

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 inköpspolicy 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.

Sammanfattning

Indikationer som mäts årligen

Aktivitet	2024	2023	2022	2021	2020
Antal anställda	39	43	42	43	45
Bostäder m²	128 701	128 701	128 728	129 002	127 283
Verksamhetslokaler m²	263 746	264 831	266 908	238 802	236 284
Utbildningstimmar inom miljö/person	3,0 h/person	6,0 h/person	5,0 h/person	5,0 h/person	5,0 h/person
Energi/värme bostäder (kWh/m²)	97,9 kWh/m²	98,6 kWh/m²	100,2 kWh/m²	102,8 kWh/m²	102,3 kWh/m²
Energi/värme verksamhetslokaler (kWh/m²)	87,2 kWh/m²	92,7 kWh/m²	98,5 kWh/m²	114,7 kWh/m²	108,6 kWh/m²
Energi - övrig el bostäder (kWh/m²)	11,8 kWh/m²	9,8 kWh/m²	10,03 kWh/m²	10,6 kWh/m²	9,7 kWh/m²
Energi - övrig el verksamhetslokaler (kWh/m²)	47,9 kWh/m²	47,5 kWh/m²	57,3 kWh/m²	57,7 kWh/m²	52,0 kWh/m²
Ursprung märke el (%) från 160326	100% förnybar	100% förnybar	100% förnybar	100% förnybar	100% förnybar
Vattenförbrukning kbm bostäder		167 662 m³	170 717 m³	*171 898 m³	*189 182 m³
Vattenförbrukning kbm verksamhetslokaler		99 829 m³	101 453 m³	*101 310 m³	*99 555 m³
Tåg - mil	1053	608	482	72	66,6
Egna fordon - mil	15 162	13 076	13 798	13 562	15 276
Biobränsle (l)	2899	1615	2277	523	634
Leverantörer som uppfyller en eller flera av miljökraven i inköpspolicyn	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling	Följer vår inköpspolicy vid varje upphandling
Miljömärkt kontorspapper	100%	100%	100%	100%	100%
Ekologiska livsmedel	*89%	*89%	*89%	*89%	*89%
Närproducerade livsmedel	*5%	*5%	*5%	*5%	*5%
Andel miljömärkt elektronisk utrustning	Samtliga dataskärmar och datorer	Samtliga dataskärmar och datorer	Samtliga dataskärmar och datorer	Samtliga dataskärmar och datorer	Samtliga dataskärmar och datorer

*Uppskattad beräkning



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

Building a better working world

20250411106797

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Katrineholm 6 mars 2025
Ernst & Young AB

Roger Hovsby
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

2025-04-09

Gisela Kihlgren
GISELA KIHLGREN

GK