556011-0917

Årsredovisning 2021

20220518064483



KFAB

Vd har ordet

I augusti-september skedde inflyttning av KFAB:s nya hus i kvarteret Pantern, en miljöbyggnad Silver med både bra boendekvalitet och låga energivärden. Uthyrningen började i februari och på kort tid var alla lägenheter uthyrda trots inflyttning sex månader senare.

Vi ser att behovet av små lägenheter utifrån kvadratmeter är stort. Här är alla lägenheter små i förhållanden till övriga i vårt bestånd. En fyra om 69 kvm räcker för den som är en familj med små barn eller ett par som vill ha gästrum eller arbetsrum.

Den fortsatta projekteringen av kvarteret Humlen bör därför planeras med samma typ av lägenhet men med de förbättringar vi kan se behov av utifrån kvarteret Panterns 29 lägenheter.

Ett jobb vi påbörjat är att jobba mer förebyggande med energibesparingar. KFAB har sökt bidrag för att energieffektivisera byggnader i fem områden. Allt från att byta värmesystem, värmekälla, tilläggsisolering och fönster. Injustering av systemen ger också besparingar. Bidraget slutade vid årsskiftet så vi får se om vi får några pengar då dessa är begränsade utifrån tilldelning 2021. Förhoppningen är att dessa återkommer 2023 så vi jobbar vidare med underlag för ansökan.

2021 har även varit ett år av rekrytering inom flera områden. Problemet med att personal slutar är att uppsägningstiden är kort och att rekrytera tar ett par månader. Kontinuiteten blir lidande för den ökning i kvalitén som vi bör ha.

En tidig lördagsmorgon i november uppstod en brand i en lägenhet. När hyresgästerna lämnade sina lägenheter stängde de sina ytterdörrar vilket förhindrade branden att sprida sig och skadorna blev därför inte så omfattande i deras lägenheter och i trapphuset förutom i de fyra lägenheterna som låg närmast lägenheten som brann. Dessa är i princip behov av totalrenovering. Övriga hyresgäster kunde samma dag återvända till sina lägenheter.

Lägenheterna planeras vara klara under sommaren. Här syns vikten av att hålla koll på batterier i brandvarnare och hålla brandceller stängda.

Våra räntor har ännu låga nivåer men vad som kommer i framtiden med nya nivåer är svårt att säga. Att vi inte kommer få behålla de låga räntorna är ju klart men hur fort går svängningarna.

Under våren 2022 ska Stensättersskolan, Järvenskolan och Sandbäcksskolan vara klara. Arbetet för ombyggnad av Strandgården samt planen för Furuliden pågår. En stor ökning av balansomslutningen kommer att ske med en större ränterisk.

Beställning av en ny förskola i Forssjö har gjorts och byggstart kommer ske under mars 2022. Den befintliga förskolan i Forssjö kommer att användas som skollokaler.

Ekonomin visar på ett bra resultat för 2021 vilket behövs för att klara ränteavdragsbegränsningarna. Det är ändå skönt att spara lite i lådorna för framtida behov eller amorteringar.

20220518064484

ÅRSREDOVISNING 2021



Jag vill tacka all personal för ett bra år och tackar för uthålligheten i ett år till som påverkat oss alla. Under 2020-2021 har jobbet bestått av att överleva men ändå sköta våra hyresgäster. Vi kämpar på med nya mål utifrån NKI (Nöjd Kund Index) och NMI (Nöjd Medarbetar Index) för 2022 och min förhoppning är att inte allt arbete som bolaget gör tillsammans ska stoppas av Covid-19 som begränsar möten och större sammankomster.

Katrineholm mars 2022

Ingmar Eriksson

Ingmar Eriksson, vd

ÅRSREDOVISNING 2021

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighetsaktiebolag, organisationsnummer 556011-0917, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Katrineholms Fastighets AB för verksamhetsåret 2021. Förvaltningsberättelsen omfattar koncernen och moderbolaget. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2020-12-31 om inte annat anges.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordinarie ledamöter
- Roger Ljunggren ordf
- Lars Härnström v ordf
- Cecilia Björk
- Gunnar Ljungqvist
- Berit Örtell
- Barbro Skogberg
- Carl Dieden 2021-06--
- Bo Johansson 2021-01—2021-05
- Thomas Halvarsson
- Bertil Carlsson
- Mica Vemic
- Mårten Grothérus

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 26 april. En extra stämma hölls den 2 juni och avsåg inval av ny styrelseledamot.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER
Utsedda revisorer med uppgift att granska KIAB:s räkenskaper och förvaltning har varit:

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

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

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

Inom affärsområdet Bostäder äger och förvaltar bolaget 43 st (43 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 129 000 kvm (127 000 kvm).

Inom affärsområde Kommunfastigheter förvaltar bolaget 48 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om 239 000 kvm (236 000 kvm).

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

Medelantalet fast anställda under perioden 44 (46) personer fördelat på 31 (32) män och 13 (14) kvinnor. Förändringen av medelantalet anställda är till del en följd av pensionsavgångar.

MARKNAD OCH UTHYRNING
Förhandlingar avseende 2021 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 13 kr/kvm (21 kr/kvm) för bostäder respektive lokaler.

Uthyrningssituationen är fortsatt gynnsam. Antalet tomma lägenheter är nu 15 st (18 st). Uthyrningsgraden är 99,1 % (98,9 %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %.

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.

Katrineholm har de senaste åren haft en hög nybyggnationstakt av nya lägenheter och andra boendeformer. Nu börjar KFAB känna av en minskad efterfrågan av hyreslägenheter. Den tidigare noterade trångboddheten finns kvar i vissa bostadsområden i KFAB:s lägenhetsbestånd. Trångboddheten medför ökad förslitning och förbrukning av konsumtionsavgifter i våra lägenheter och övriga ytor vilket i sin tur medför ökade kostnader.

20220518064B5

KFAB tillhandahåller för närvarande 38 (48) lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende. KFABs boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer. Minskningen av antalet lägenheter beror främst på att hyresgästerna har fått egna kontrakt.

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

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

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

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

KFAB arbetar aktivt för att öka tryggheten för hyresgästerna och förbättra säkerheten i och omkring våra byggnader och parkeringsplatser samtidigt som förebyggande åtgärder genomförs för att förhindra skadegörelse, nedskräpning och negativt beteende. KFAB genomför löpande åtgärder som ökar tryggheten såsom utökat skalskydd, kamerabevakning av gemensamma utrymmen såsom tvättstugor, byte till lågväxande vegetation samt utökad belysning och när så är befogat närvarostyrd belysning.

KFAB:s ambition är att bidra till en ökad livskvalité för våra hyresgäster. I linje med denna ambition har de nya hyresgästerna i det nyuppförda hyreshuset vid Läroverksgatan 8D i kvarteret Pantern 2 skrivit under på att det råder rökfrihet i lägenheterna såväl som i de gemensamma utrymmena som i husets omedelbara närhet.

KFAB arbetar även aktivt med att öka våra hyresgästers miljömedvetenhet genom ökad digitalisering. Under året har KFAB påbörjat övergången från pappersfakturor/hyresavier till digitala dito. Hyresgästerna kan framöver välja mellan att få sin faktura/hyresavi per E-faktura eller via mejl. Hyresavierna går även att finna under mina sidor för varje hyresgäst. I kvarteret Hästen kan hyresgästerna från första juni boka tvättider digitalt.

KFAB uppmuntrar hyresgästerna att använda "mina sidor" i utökad utsträckning för ett utökat antal ändamål och tjänster. Bland annat kan felanmälningar göras på mina sidor; både för att hyresgästen ska kunna ge en bra beskrivning av felet samtidigt som KFAB:s arbete med att åtgärda felet kan effektiviseras, vilket är fördelaktigt både för hyresgästen och KFAB.

KFAB målsättning är att övervägande delen av felanmälningarna i framtiden ska ske digitalt. Under året har en riktad satsning genomförts för att förskolorna i kommunen till övervägande del göra felanmälan digitalt. Detta har fallit väl ut och KFAB har ambitionen att fortsätta med arbetet gentemot fler kommunala verksamheter framöver. KFAB digitaliserar även arbetet med det hyresgäststyrda underhållsarbetet (HLU). Ett ökat digitalt användande underlättar KFAB:s dokumentation och hantering av de aktuella ärendena och ökar hyresgästens möjlighet att följa sitt ärende på mina sidor i realtid.

FRAMTIDA UTVECKLING

Affärsområde Bostäder

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

KFAB:s satsning på att renovera lägenheterna och byggnaderna som uppfördes under miljonprogrammets dagar på 1960 och 1970-talet fortsätter. Renovering pågår nu av kvarteret Pressjärnet, Lovisebergsgatan 2-4, Kerstinbodagatan 35 och St. Malmsvägen 8-12. Renoveringen omfattar 117 lägenheter. Inom ramen för renoveringen genomförs byte av stammar, nya badrum med nytt kakel och golvmatta, nytt porslin, vattenburen handdukstork m.m. Köken har fått nya avlopps- och vattenrör med nya köksblandare samt spiskåpa. Vidare förses samtliga lägenheter med automatsäkringar med jordfelsbrytare samt integrerad ringklocka. Varje hyresgäst kan utöver detta välja nivå på renovering som ska utföras i deras lägenhet, såsom exempelvis byte av kök, målning och tapetsering, samt tillval av säkerhetsdörr.

Inom de närmast åren planeras en större renovering av byggnaderna som kallas Hemgården, Läroverksgatan 10 och Kungsgatan 37 i kvarteret Pantern 2.

Katrineholms kommun har ambitionen att bli minst 40 000 invånare till år 2030 i jämförelse med dagens knappt 35 000 invånare. För att öka möjligheterna att stödja en sådan framtida utveckling har KFAB förvärvat omgivande mark på norr i Katrineholm gällande fastigheterna Enen, Videt och Sälgen.

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.

En förutsättning för att skapa förutsättningar för en effektiv byggprocess är att planprocessen hanteras i god tid och är klar innan projektering- och byggprocessen startas. Vidare är det av stor vikt att samtliga inblandade har klarlagt vilka åtgärder som ska genomföras och prioriteras.

Inom en treårsperiod kommer nybyggnationerna inom AO Kommunfastigheter att uppgå till ca 1 000 Mkr. KFAB ser behov av att stärka bolagets finansiella situation. I annat fall finns en ökad risk för framtida kostnadsökningar vid stigande räntenivåer.

Inom affärsområde kommunfastigheter pågår planering eller uppförande av ett flera ny- till, eller ombyggnationsprojekt av skolor och äldreboenden. Sammantaget kommer dessa projekt att ha stor påverkan på KFAB:s balansomslutning och framtida hyresintäkter. Då dessa projekt är kommunala förhyrningar kommer hyreskostnaderna för Katrineholms kommun att på samma sätt öka kraftigt. Till kommunens kostnader tillkommer naturligtvis kostnader för den verksamhet som ska bedrivas i de nya lokalerna. Byggnationerna ställer KFAB och Katrineholms kommun även inför beslut om hur de byggnader som tjänat ut sitt syfte ska hanteras framöver. Katrineholms kommun har för 2021 beaktat detta och medger bolaget att redovisa ett högre resultat för att i större utsträckning kunna hantera framtida kostnader i samband med kommande utveckling och avveckling av byggnader inom affärsområdet.

Under 2020 påbörjades arbetet med att uppföra två nya skolor. Dels vid Kv. Järven där en tillbyggnad av Tallåsskolan om ca 9 400 kvm byggs för att ge plats för upp till 1 300 elever, dels Stensättersskolan på Norr mellan väg 52/56 och Bievägen om totalt ca 9 700 kvm. Den nya skolan ska ge plats för drygt 600 elever och omfatta förskoleklass upp till årskurs sex. De nya lokalerna planeras vara klara för att välkomna de första eleverna till höstterminen 2022. Planering sker även för en renovering av den befintliga Tallåsskolans lokaler vid Järven som ska dockas ihop med tillbyggnationen.

Vid Skogsborgsskolan togs i september det första spadtaget för att uppföra den nya idrottshallen om 1 670 kvm. Den nya Skogsborgshallen beräknas vara klar till skolstarten höstterminen 2022.
Vid Sandbäcksskolan, Ringduvan 12, pågår en tillbyggnad om 1 880 kvm som när den är färdigställd binder samman tre olika byggnader och nyskapar flera lektionssalar och ett nytt skolbibliotek.

Vid Strandgårdens äldreboende pågår renovering av byggnaden och omfattar bland annat installation av ett nytt sprinklersystem. Vid Furuliden har vissa rivningsarbeten påbörjats för kommande renovering av lokalerna.

Vid Häringe förskola pågår en omfattande renovering av verksamhetslokalerna. Renoveringen genomförs för att förbättra arbetsmiljön och få ändamålsenliga lokaler där bland annat ny ventilation installeras i kök och matsal, förändrad rumsindelning, nytt yttertak läggs samt att de inre ytskikten åtgärdas.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

För KFAB innebär coronapandemin ändrade förutsättningar för hur arbetet kan utföras gentemot de olika hyresgästkategorierna. När åtgärder ska utföras på olika typer av boenden som omfattas av någon form av restriktioner genomförs dessa i samverkan med verksamheten och enligt överenskommelse. KFAB har vid flera tillfällen noterat långa leveranstider upp till sex månader och att leverantörer påtalat svårigheter att utföra vissa arbeten. Orsaken kan vara hög efterfrågan, problem med leveranser av produkter, brist på yrkeskunnig personal eller i vissa fall sjukskrivningar. Dessa faktorer tillsammans med att det är många pågående byggprojekt medför högre priser på material och tjänster.

De nya förutsättningarna medför att de åtgärder som genomförs ofta innebär att varje enskild åtgärd utförs till en högre kostnad samtidigt som frekvensen av utförda åtgärder är lägre.

KFAB följer aktivt händelseutvecklingen vad gäller coronaviruset och samverkar vid behov med Katrineholms kommun.

KFAB har även begränsat antalet besök på kontoret där kontakterna gentemot hyresgäster, leverantörer och konsulter i högre utsträckning sker genom digitala möten. Kontakter med hyresgäster sker främst via telefon eller andra digitala mötesplatser.

KFAB prövade under året ett fåtal ansökningar om anstånd med hyra eller hyresrabatter från företag som är lokalhyresgäster som ryms inom ramen för det statliga stödet om hyresreduktion. Av denna anledning och bostadshyresgästernas fortsatta höga betalningsmoral är hyresförlusterna kopplade till pandemin ringa.

Vid nyproduktion av byggnader sker certifiering genom konceptet Miljöbyggnad silver. I konceptet bedöms byggrelaterade produkter utifrån dess kemiska innehåll, miljöpåverkan under livscykeln samtidigt som den långsiktiga ambitionen är att främja en produktutveckling som strävar att skapa en giftfri och bra boendemiljö med ansvarsfulla leverantörsled. Vid nybyggnation eller vid större ombyggnationer som omfattar takrenovering prövas om en solcellsanläggning är lämplig. KFAB har idag sex solcellsanläggningar i drift. KFAB bygger successivt ut med fler anläggningar på våra fastigheter.

I den löpande förvaltningen sker åtgärder som byte till LED-belysning vid byte av äldre armaturer, byten av fönster till mer energisnåla, tilläggsisolering av vindar, utbyte av vitvaror till mer energisnåla modeller. KFAB arbetar aktivt med att öka våra leverantörers och hyresgästers miljömedvetenhet genom att ställa miljökrav på våra leverantörer vid leverans av varor och tjänster och gentemot våra hyresgäster, bland annat genom att installera individuell mätning av el och vatten i våra hyresfastigheter främst vid ny- eller ombyggnationer när så är möjligt.

Under 2021 har utrustning för individuell mätning av vatten installerats i det nya bostadshuset i kvarteret Pantern. KFAB utökade under en begränsad tid antalet medarbetare med två kvinnor i syfte att informera och uppmuntra våra hyresgäster att spara vatten och minska vår gemensamma miljöpåverkan. Dessa två medarbetare har språkkunskaper som utöver svenska även omfattar arabiska, kurdiska, syriska och somaliska vilket är fördelaktigt för att nå ut till så många hyresgäster som möjligt. Den individuella mätningen innebär även en större grad av rättvisa för hyresgästerna genom att man inte längre behöver betala för grannens högre användande av till exempel varmvatten utan har nu en möjlighet att själv påverka sin hyreskostnad genom hur man väljer att använda vattnet i sitt boende. Individuell mätning har införts på samtliga nybyggnationer som genomförts de senaste åren. Idag finns vattenmätning i 540 lägenheter vilket är drygt en tredjedel av KFAB:s lägenheter. Information och samverkan med hyresgäster och leverantörer är viktiga parametrar för att lyckas med våra ambitioner inom miljöområdet.

Uppvärmningsåret, d.v.s. hur väderleken har påverkat utfallet på årets förbrukning i förhållande till normalåret har för 2021 uppgått till 96% (82 %), vilket är det ur uppvärmningssynpunkt det kallaste sedan 2013.

Affärsområde bostäder

Ett nytt bostadshus med ytsmarta lägenheter och ett centralt läge i kvarteret Pantern 2, Läroverksgatan 8 D, färdigställdes under augusti. Bostadshuset har 29 lägenheter i olika storlekar från ett till fyra rum och kök med hög standard.

20220518064B6

Lägenheterna om en total boyta om 965 kvm är fördelade på fem våningar och betjänas av hiss. Lägenheterna uppfyller statens villkor för beviljande av investeringsstöd, vilket innebär en lägre totalinvestering och möjliggör därför en för hyresgästerna lägre hyra jämfört med dagens normalpris för motsvarande nyproduktion. Det nya bostadshuset har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver vilket innebär högt ställda miljökrav och materialval och har även solceller installerat på taket för egen elproduktion. Intresset för de nya lägenheterna var mycket stort. Inflyttning påbörjades under september månad.

I kvarteret Humlen, Köpmangatan 2, har Katrineholmskurirens tidigare lokaler byggts om till en ny gruppbostad. Gruppbostaden var färdig för inflyttning i februari.

En lördagsmorgon i november uppstod en kraftig brand i ett flerfamiljshus på Nyhemsgatan 46. Byggnaden utrymdes och hyresgäster i upp till 22 lägenheter riskerade att förlora sina lägenheter. En effektiv hantering av branden medförde dock att brandens utveckling kunde begränsas och endast omfatta fyra lägenheter. Samtliga övriga hyresgäster kunde flytta tillbaka samma dag till sina lägenheter i byggnaden. Ingen kom till skada i branden.

En teknisk undersökning av skadeomfattningen har utförts på platsen. Arbetet med att sanera och renovering av de drabbade lägenheterna pågår och förväntas vara klar till sommaren.

Inom affärsområde bostäder går ca 64 % (67 %) av det totala underhållet om 20 236 tkr (19 533 tkr) till att upprätthålla en god normal inre boendestandard. Att en så relativt hög andelen av underhållet går till att rusta invändigt gör att byggnadernas skalskydd inte får den underhållsnivå som krävs över tid med tanke på det stora underhållsbehov som finns. Vid flera fastigheter är taken i behov av omläggning.

Vidare försvåras situationen av den höga belastningen med många boende i KFAB:s befintliga bestånd inom vissa boendeområden. Belastningen medför ökade kostnader och att förslitningen av lägenheter och övriga ytor är högre än normalt.

KFAB:s målsättning är att över tid hantera underhållsbehovet inom miljonprogrammet genom särskilda upprustningsinsatser i de olika bostadsområdena.

Ett fortsatt stort problem är renhållningen inom vissa bostadsområden där hushållssopor och grovsopor hanteras på ett felaktigt sätt. KFAB utför åtgärder för att öka förutsättningarna för att bostadsområdena ska hållas rena.

KFAB har bland annat ersatt eller kompletterat nergrävda låsbara markbehållare som endast våra hyresgäster ska ha tillgång till genom sin lägenhetsnyckel. KFAB informerar genom instruktionsfilmer och pratar även med hyresgäster om hur kretsloppet fungerar och hur man som hyresgästen ska göra för att agera rätt i sitt boende.

Affärsområde kommunfastigheter

Vid Järvenskolan har en fullstor idrottshall om ca 1 490 kvm (BTA) färdigställts. Slutbesiktning genomfördes i april. Den nya idrottshallen har dockats ihop med den sedan tidigare befintliga idrottshallen. Den nya idrottshallen har en spelyta om 20x40 meter för t ex olika lagsporter. Vid planering och uppförandet av de nya idrottshallarna har särskild hänsyn tagits för att öka elevernas trygghet och möjligheter till mer rörelse under skoltid, i linje med Skolverkets uttalande om att fysiska aktiviteter och en hälsosam livsstil är grundläggande för människors välbefinnande.

I maj färdigställdes den nya idrottshallen om ca 1 560 kvm (BTA) vid Sandbäcksskolan. Byggnaden är byggd med högre miljökrav än vad som anges i Boverkets byggregler (BBR). Den nya idrottshallen som har läktarplatser för ca 100 personer. Idrottshallen har en spelyta om 20x40 meter. Idrottshallen inrymmer även fyra stora omklädningsrum, pentry, samt arbetsrum och omklädningsrum för lärare. Den nya idrottshallen har dockats ihop med den sedan tidigare befintliga idrottshallen.

Vid Kärven 1 har förskolan Sörgården genomgått en renovering omfattande bland annat ny ventilation, inre ytskikt samt brandcellsindelning mellan avdelningarna. Renoveringen var färdigställd i mars.

Vid Safiren pågår arbeten dels med att byta ut ventilationssystemet och dels med att renovera toaletter och avloppsstammar. Det senare arbetet blev mer omfattande än planerat då stammarna var i sämre kondition än förväntat.

De senaste årens utveckling av skadegörelsen har inneburit ett ökat fokus på skadeförebyggande åtgärder och en utbyggnad av kameraövervakning av byggnaderna. Skadegörelsen i form av klotter och glaskross mm uppgick för KFAB:s del 2021 till ca 0,3 Mkr (0,5 Mkr).

KFAB:s kostnader för vattenskador har varit högre i jämförelse med förra året 2,5 Mkr (0,5 Mkr).

MILJÖ

KFAB har utifrån Katrineholms kommuns miljömål och miljöpolicy satt miljömål för den egna verksamheten.
KFAB arbetar aktivt både intern och externt med såväl miljöfrågor som kvalitetsfrågor i alla led i syfte till ständiga förbättringar i miljöarbetet. KFAB certifierades enligt Svensk Miljöbas den 2 februari 2016.

KFAB har anslutit sig till Allmännyttans klimatintiativ för att minska utsläppen av växthusgaser med målet att bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska 30% från målåret 2007.

För att nå målet arbetar KFAB med energieffektivisering där ständigt pågående åtgärder görs inom el, värme och ventilation både på våra äldre fastigheter och vid nybyggnation. Bland annat monteras individuell el och vattenavläsning, fönsterbyte till tre-glas energifönster, byte av tvättmaskiner till mer energisnåla, solceller på tak, byte armaturer och belysning till LED, byte av gamla ventilationsaggregat och värmeväxlare till nya moderna energieffektiva, tilläggsisolerar vindar, installerar temperaturgivare i lägenheterna. Sedan mars 2016 är all el som KFAB:s fastigheter använder 100% förnyelsebar.

KFAB:s nybyggnation av hyreslägenheter och olika kommunala verksamhetsbyggnader bidrar till att utveckla Katrineholm, öka den kommunala servicen och ger fler möjlighet till bostad. För att minska klimatpåverkan som sker i produktionsprocessen och vid produktionen av byggmaterialet vid nybyggnation bygger KFAB enligt Miljöbyggnad som ställer miljökrav på materialen och energieffektiva byggnader. Genom att bygga certifierade och miljömärkta fastigheter bidrar KFAB till en hållbarhet där vi hushåller med energi, förbättrar inomhusmiljön och minimerar användningen av farliga ämnen.
2021 stod äldreboendet Dufvegården med sina 96 platser och hyresfastigheten Pantern 2 med sina 29 lägenheter klar och de är miljöcertifierade som silverbyggnad.

KFAB arbetar också med att öka våra leverantörers och hyresgästers miljömedvetenhet genom att ha ökade miljökrav på våra leverantörer vid upphandlingar och genom att sätta in individuell mätning av el och vatten i våra hyresfastigheter. Vi byter ut sopnedkast i trapphus till sopkasuner på gården och vi bygger Miljöbodar och Miljörum för sopavfall. 2021 har vi 31 stycken Miljöbodar och 29 stycken Miljörum. KFAB arbetar också aktivt med att göra våra hyresgäster miljömedvetna med information och filmer på vår hemsida.

Förutom de ständigt pågående åtgärderna inom el, värme och vatten arbetar KFAB med att få en fossilfri fordonsflotta vilket vi nu har uppnått. Våra fordon körs enbart på el, gas eller HVO-100 och vi byter successivt ut våra dieselfordon som körs på HVO-100 till eldrivna fordon. Totalt har vi nu 10 elbilar, 6 gasbilar fyra företagscyklar, varav två stycken är elcyklar. Under 2022 kommer vi få ytterligare fyra elbilar.

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

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Räntenivåerna har 2021 varit fortsatt på en låg nivå. Under året har inflationen tagit fart och satt press på de längre räntorna och de kan förväntas stiga de närmaste åren. Riksbanken har under hela året haft reporäntan på 0 %.

Den rådande situationen med en pågående pandemi gör att Riksbanken signalerar att dess penningpolitik därför även fortsättningsvis behöver vara expansiv och att reproräntan behålls på en låg nivå upp till ett par år framöver.

Swapvolymen har minskat med 85 mkr och uppgår till 1 285 mkr (1 370 mkr) bestående av 16 avtal (20) där rörlig ränta bytts till bunden.

KFAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,15 år (0,11 år). Genomsnittsräntan uppgår till 1,30 % (1,38 %).

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

Derivatinstrument används för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen. Den totala låneskulden hos kreditinstitut har under året ökats med 100 000 000 tkr och uppgår vid året slut till 1 635 000 tkr (1 535 000 tkr).
Som säkerhet för placerade lån finns kommunal borgen från Katrineholms kommun. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 2 100 000 tkr.

AVSKRIVNINGAR

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 99 004 tkr (78 533 tkr) varav 98 287 tkr (77 674 tkr) på byggnader. Av de totala avskrivningarna utgör 12 728 tkr (2 947 tkr) utrangeringar.

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

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 897 069 tkr (888 635 tkr) varav mark 211 855 tkr (209 500).

Övervägande delen av fastigheterna inom affärsområdet kommunfastigheter saknar taxeringsvärde.

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter och inventarier är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar förutom motorfordonen som är försäkrade i Protektor.

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 34 880 tkr (14 712 tkr) efter skatt.

Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 230 557 tkr (195 677 tkr). Soliditeten uppgår till 9,6 % (9,2 %).

KONCERNEN

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

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 1 353 tkr (2 082 tkr) respektive 0 tkr (599 tkr).

20220518064487

Översikt resultat och ställning

KONCERNEN	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	462 072	405 446	388 328	369 682
Resultat efter finansiella poster	52 846	30 962	36 961	14 150
Balansomslutning	2 588 347	2 298 768	2 044 054	1 814 191
Balanslikviditet (OT/KS) %	3,6	6,9	4,5	5,6
Soliditet (EK/TK) %	11,3	10,9	11,3	11,2
Antal anställda	48	50	51	53

MODERBOLAGET	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	397 901	343 489	329 346	307 645
Resultat efter finansiella poster	43 432	23 367	30 487	12 157
Balansomslutning	2 404 289	2 116 300	1 859 210	1 630 037
Balanslikviditet (OT/KS) %	3,4	6,9	3,8	6,6
Soliditet (EK/TK) %	9,6	9,2	9,7	9,7
Antal anställda	44	46	47	49
Antal förvaltade lägenheter	2 198	2 070	1 983	1 938
Varav servicelägenheter	481	481	306	306
Area bostäder	129 002	127 283	117 041	114 819
Area lokaler	238 802	236 284	235 050	230 072

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	195 691	251 021
Utdelning enligt stämmobeslut			0	0
Påverkan på grund av ändrad skattesats			0	0
Årets resultat			42 319	42 319
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**15 330**	**238 010**	**293 340**

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderbolaget					
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	125 635	14 712	195 677
Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämma			14 712	-14 712	0
Utdelning enligt stämmobeslut			0	0	0
Årets resultat			0	34 880	34 880
Belopp vid årets utgång	**40 000**	**15 330**	**140 347**	**34 880**	**230 557**
Antalet aktier var 2021-12-31 400 000 st					

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 175 227 tkr, varav årets resultat 34 880 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 175 227 tkr

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

Resultaträkning (tkr)

RESULTATRÄKNING	Noter	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	2	462 072	405 446	397 901	343 489
Övriga intäkter		4 331	11 258	3 375	10 606
Summa intäkter		**466 403**	**416 704**	**401 276**	**354 095**
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader		-203 624	-188 919	-174 675	-161 406
Övriga externa kostnader	3	-25 540	-23 435	-21 353	-20 211
Personalkostnader	4	-33 779	-34 354	-30 398	-30 910
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-116 284	-97 451	-99 004	-78 533
Övriga rörelsekostnader		-2 924	-7 200	-2 924	-7 200
Summa rörelsens kostnader		**-382 151**	**-351 359**	**-328 354**	**-298 260**
Rörelseresultat	5	**84 252**	**65 345**	**72 922**	**55 835**
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	270	183	235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 591	-34 653	-29 673	-32 703
Summa finansiella intäkter och kostnader		**-31 404**	**-34 383**	**-29 490**	**-32 468**
Resultat efter finansiella poster		**52 846**	**30 962**	**43 432**	**23 367**
Skatt på årets resultat	6	-13 333	-9 681	-8 552	-8 655
Uppskjuten skatt		2 806	-1 134	0	0
Årets resultat		**42 319**	**20 147**	**34 880**	**14 712**

20220518064888

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	7	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	2 110 001	1 990 001	1 926 202	1 810 202
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 978	2 696	4 148	2 497
Pågående nyanläggningar	10	428 788	255 283	428 402	251 687
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 543 767**	**2 247 980**	**2 358 752**	**2 064 386**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19, 20			5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	12	24 210	21 438	21 961	19 750
Andra långfristiga fordringar	13	226	382	226	382
Summa finansiella anläggningstillgångar		**24 475**	**21 860**	**27 227**	**25 172**
Summa anläggningstillgångar		**2 568 242**	**2 269 840**	**2 385 979**	**2 089 558**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 112	1 077	506	289
Övriga fordringar		5 605	8 912	5 121	8 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 749	3 408	9 749	3 406
Summa kortfristiga fordringar		**16 466**	**13 397**	**15 376**	**12 526**
Kassa och bank		3 639	15 531	2 934	14 216
Summa omsättningstillgångar		**20 105**	**28 928**	**18 310**	**26 742**
Summa tillgångar		**2 588 347**	**2 298 768**	**2 404 289**	**2 116 300**

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
	1				
Eget kapital	21, 22				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		40 000	40 000	40 000	40 000
Övrigt tillskjutet kapital		15 330	15 330	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		**55 330**	**55 330**	**55 330**	**55 330**
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inkl årets resultat		238 010	195 691	0	0
Balanserad vinst eller förlust		0	0	140 347	125 635
Årets resultat		0	0	34 880	14 712
Summa fritt eget kapital		**238 010**	**195 691**	**175 227**	**140 347**
Summa eget kapital		**293 340**	**251 021**	**230 557**	**195 677**
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	14	147	183	0	0
Summa avsättningar		**147**	**183**	**0**	**0**
Långfristiga skulder	15				
Skulder till kreditinstitut m.fl.		1 730 825	1 630 825	1 635 000	1 535 000
Summa långfristiga skulder		**1 730 825**	**1 630 825**	**1 635 000**	**1 535 000**
Kortfristiga skulder					
Checkräkningskredit	16	418 867	281 461	408 823	264 419
Leverantörsskulder		61 086	46 311	57 379	43 607
Skulder till koncernföretag		0	0	997	409
Aktuella skatteskulder		5 874	7 543	4 708	6 539
Övriga skulder		3 885	17 873	2 526	17 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	74 322	63 551	64 299	53 627
Summa kortfristiga skulder		**564 035**	**416 739**	**538 732**	**385 623**
Summa eget kapital och skulder		**2 588 347**	**2 298 768**	**2 404 289**	**2 116 300**

20220518064489

Kassaflödesanalys (tkr)

INDIREKT METOD	Noter	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	18	52 846	30 962	43 432	23 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöden m.m.		116 144	97 451	99 004	78 514
Betald skatt		-15 004	-6 720	-12 594	-4 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**153 986**	**121 693**	**129 842**	**97 026**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 069	-5 202	-2 850	-6 314
Förändring av kortfristiga skulder		11 560	14 129	10 538	12 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**162 477**	**130 620**	**137 530**	**103 537**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-312 096	-252 999	-293 371	-235 666
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		165	0	156	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		156	90	0	90
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-311 775**	**-252 909**	**-293 215**	**-235 576**
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån		0	0	0	0
Nettoförändring checkräkning		137 406	134 096	144 403	143 782
Utbetald utdelning		0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**137 406**	**134 096**	**144 403**	**143 782**
Årets kassaflöde		**-11 891**	**11 807**	**-11 282**	**11 743**
Likvida medel vid årets början		**15 531**	**3 725**	**14 216**	**2 473**
Summa likvida medel vid årets slut		**3 639**	**15 532**	**2 934**	**14 216**

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 tillgodo-göras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

KONCERNREDOVISNING

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

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

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

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar	
Markarbeten	2,5%
Tak - tegel/plåt	2,0%/2,5%
Fasad - tegel/puts eller trä	1,25%/2%
Tak - tegel/plåt	33,3%
Fasad - tegel/puts eller trä	33,3%
Tvättstuga, badrum	33,3%
Kök	33,3%
Balkong, fönster entreer portar m.m.	33,3%
Övrigt invändigt bygg	33,3%
VA, VVS Vent, kyl och processmedia m.m.	4%
Tele och datasystem, elsystem	33,3%
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 ortsprismetod.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsväde (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.

20220518064900

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

	211231	201231
Inom 0-1 år	261,6	251,6
Inom 1-2 år	195	20
Inom 2-3 år	185	195
Inom 3-4 år	200	185
Inom 4-5 år	200	200
Inom 5-6 år	0	200
Inom 6-7 år	0	0
Inom 7-8 år	150	100
Inom 8-9 år	200	50
Inom 9-10 år	150	200
Summa	1 541,6	1 401,6

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 räken-skapsår 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 resultat-förs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skatte-fordran 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.

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

Noter (tkr)

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Bostäder	112 026	110 002	112 026	110 002
Lokaler	347 265	291 319	283 094	229 362
Garage och parkeringsplatser	2 781	4 125	2 781	4 125
Summa nettoomsättning	**462 072**	**405 446**	**397 901**	**343 489**

NOT 3 ARVODE TILL REVISORER	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
EY				
Revisionsuppdrag	573	507	392	328
Skatterådgivning	7	0	7	0
Övriga tjänster	34	50	34	50
Summa arvode	**614**	**557**	**433**	**378**
PWC och lekmannarevisior				
Revisionsuppdrag	70	54	43	27
Summa arvode	**70**	**54**	**43**	**27**

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.

20220518064491

Noter (tkr)

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Medelantalet anställda				
Kvinnor	13	14	13	14
Män	35	36	31	32
Summa	**48**	**50**	**44**	**46**
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 884	1 841	1 561	1 521
Övriga anställda	20 860	20 976	18 707	18 895
Summa	**22 744**	**22 817**	**20 268**	**20 416**
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	773	761	773	761
Pensionskostnader för övriga anställda	1 572	1 786	1 336	1 486
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 417	6 913	5 755	6 177
Summa	**8 762**	**9 460**	**7 864**	**8 424**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**31 516**	**32 277**	**28 132**	**28 840**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen			27%	27%
Andel män i styrelsen			73%	73%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare			17%	17%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare			83%	83%
Sjukfrånvaro				
Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:				
Korttidsfrånvaro (1-59 dagar)			1,5	2,8
Långtidsfrånvaro (60-dagar)			2,1	1,8
Totalt			**3,7**	**4,6**

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,0%	0,2%
Andel av årets totala försäljningar som skett från andra företag i koncernen	0,3%	0,6%

Noter (tkr)

NOT 6 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-13 333	-9 681	-10 762	-7 226
Justering avseende tidigare år	-2	0	-2	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 808	-1 134	2 212	1 429
Totalt redovisad skatt	**-10 527**	**-10 815**	**-8 552**	**-8 655**
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	52 846	30 962	43 432	23 367
Gällande skattesats	20,6%	21,4%	20,6%	21,4%
Skatt enligt gällande skattesats	-10 886	-6 626	-8 947	-5 000
Ej avdragsgilla kostnader	-72	-338	-71	-337
Ej skattepliktiga intäkter	85	88	85	88
Justering avseende skatter för föregående år	-2	0	-2	0
Skillnad bokföringsmässig, skattemässig avskrivning	-2 342	-3 306	-1 746	-2 226
Goodwill	0	0	0	0
Skattemässig vinst vid försäljning av fastighet	-82	538	-82	249
Förändring av uppskjuten skatt	2 772	-1 171	2 212	-1 429
Skatt på obeskattade reserver	0	0	0	0
Redovisad effektiv skatt	**-10 527**	**-10 815**	**-8 552**	**-8 655**
Effektiv skattesats	19,9%	34,7%	37,4%	37,0%

NOT 7 GOODWILL	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
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.

20220518064492

Noter (tkr)

NOT 8 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående anskaffningsvärden	3 213 801	2 868 576	2 800 031	2 472 949
Inköp	30 116	95 992	30 116	82 663
Försäljningar/utrangeringar	-28 930	-11 423	-28 903	-6 744
Omklassificeringar	224 233	260 656	203 021	251 163
Offentligt bidrag, Dufvegården	-18 850	0	-18 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 420 360**	**3 213 801**	**2 985 415**	**2 800 031**
Ingående avskrivningar	-1 174 876	-1 090 603	-948 605	-877 694
Försäljningar/utrangeringar	16 176	7 729	16 175	3 797
Årets avskrivningar	-102 735	-92 002	-85 559	-74 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 261 435**	**-1 174 876**	**-1 017 989**	**-948 605**
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	**2 110 001**	**1 990 001**	**1 926 202**	**1 810 202**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	2 110 001	1 990 001	1 926 202	1 810 202
Verkligt värde	3 888 301	3 571 968	3 623 201	3 144 638

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 utförts i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod med värdetidpunkt 31 december 2021. Värderingen är baserad på den externa värderingen som utförts 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 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 571	11 682	11 472	10 583
Inköp	3 104	889	2 371	889
Försäljningar/utrangeringar	-710	-0	-710	-0
Utgående ack. anskaffningsvärden	**14 965**	**12 571**	**13 133**	**11 472**
Ingående avskrivningar	-9 875	-8 899	-8 975	-8 117
Försäljningar/utrangeringar	710	0	710	0
Årets avskrivningar	-822	-976	-718	-858
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 987**	**-9 875**	**-8 984**	**-8 975**
Utgående redovisat värde	**4 978**	**2 696**	**4 149**	**2 497**

Noter (tkr)

NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående anskaffningsvärde	255 284	276 422	251 687	267 338
Inköp	397 727	239 517	379 736	235 513
Aktiverade byggnader	-224 223	-260 656	-203 021	-254 164
Summa	**428 788**	**255 283**	**428 402**	**251 687**

NOT 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Andelar i HBV	40	40	40	40

NOT 12 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Koncernen och moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	21 438	22 608	19 750	21 179
Under året återförda belopp	0	-1 429	0	0
Årets avsättningar	2 772	259	2 211	-1 429
Belopp vid årets utgång	**24 210**	**21 438**	**21 961**	**19 750**

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Ingående anskaffningsvärden	382	472	382	472
Tillkommande fordringar	0	0	0	0
Avgående fordringar	-156	-90	-156	-90
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**226**	**382**	**226**	**382**

NOT 14 UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Belopp vid årets ingång	183	227
Under året återförda belopp	-183	-227
Skatt på obeskattade reserver	147	183
Summa	**147**	**183**

20220518064 93

Noter (tkr)

NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 730 825	1 630 825	1 635 000	1 535 000

NOT 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	640 000	640 000	600 000	600 000
Utnyttjad kredit uppgår till	418 867	281 460	408 823	264 419

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 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Upplupna löner och semesterlöneskulder	1 270	1 408	1 159	1 314
Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	393	533	363	495
Upplupna räntekostnader	12 062	12 586	11 378	11 902
Förutbetalda hyresintäkter	40 896	33 355	33 236	26 265
Upplupna driftskostnader	10 741	10 525	9 490	9 297
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 960	5 144	8 673	4 354
Summa	**74 322**	**63 551**	**64 299**	**53 627**

NOT 18 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Erhållen ränta	185	270	183	235
Erlagd ränta	-31 591	-34 653	-29 673	-32 703
Summa	**-31 405**	**-34 383**	**-29 490**	**-32 468**

NOT 19 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	**5 000**	**5 000**

NOT 20 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
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	67 215	7 577

Noter (tkr)

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

NOT 22 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST	
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	140 347
Årets vinst	34 880
Summa	**175 227**
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	175 227
Summa	**175 227**

NOT 23 STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Fastighetsinteckningar i eget förvar	176 778	176 778	104 718	104 718

NOT 24 EVENTUALFÖRPLIKTELSER	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Eventualförpliktelser	435	428	397	386

20220518064494

Katrineholm den 14 mars 2022

Roger Ljunggren
Ordförande

Lars Härnström
Vice ordförande

Cecilia Björk

~~Gert~~ Dieden

Berit Örtell

Barbro Skogsberg

~~Bo Johansson~~

Thomas Halvarsson

Bertil Carlsson

Mica Vemic

Mårten Grothérus

Ingmar Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 25 apr 2022

Ernst & Young

Roger Hövsby
Auktoriserad revisor

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

JR

20220518065O6

Katrineholm den 13 maj 2022

Bolagsverket
851 81 Sundsvall

Fastställelseintyg

Undertecknande VD i Katrineholms Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2 maj 2022.

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

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

Information:
Då bolaget uppfyller kriterierna för att vara skyldig att ta fram och besluta om hållbarhetsrapport har även detta skett på årsstämman. Även hållbarhetsrapporten för 2021 bifogas.

Med vänlig hälsning

KATRINEHOLMS FASTIGHETS AB

Ingmar Eriksson
VD

Katrineholms Fastighets AB
Box 7, 641 21 Katrineholm
Tegnérvägen 26
Telefon 0150-571 00
Telefax 0150-535 54
bostad@kfab.se
www.kfab.se
Org.nr.556011-0917

20220518064495

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: 8NAP2-CDIES-JWJQ5-AVEDU-PI3D6-COMJE

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalandena

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

KATRINEHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Roger Hovsby

Roger Hovsby
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 8NAPZ-CDIE5-JWJQ5-AVEDU-PI3D6-COMJL

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: 19720126xxxx
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-04-25 07:06:23 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 8NAP2-CDIE5-JWJQ5-AVEDU-PI3D6-CQMJL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**



Hållbarhetsrapport verksamhetsåret 2021

KFAB

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 2021. Rapporten kan laddas ner som pdf på kfab.se.

20220518064999

Företagsstyrning

Om KFAB

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) är Katrineholms största och ledande fastighetsbolag inom bostäder, men vårt största bestånd består av kommunfastigheter som vi äger, utvecklar och anpassar till våra hyresgäster. Vi äger och utvecklar 71 fastigheter med en total yta om cirka 807 000 kvm. KFAB äger även Katrineholms Industrihus AB som består av ca 110 000 kvm kontor/industrilokaler.

Uppdrag

Ändamålet 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.

Affärsidé

KFAB erbjuder attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm.

Vision

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

Intressenter

Katrineholms Fastighets AB (KFAB) viktigaste intressenter är hyresgäster, medarbetare, bostads- och lokalsökande, bolagets ägare samt kommunen i övrigt. Leverantörer och entreprenörer är också mycket viktiga intressenter för kvalitets- och hållbarhetsarbetet. KFAB samverkar med sina intressenter på olika sätt. Genom en kontinuerlig kundundersökning, daglig kundkontakt, möten med kunder tillsammans med hyresgästföreningen och närvaro i sociala medier tar KFAB in hyresgästers tankar och åsikter. Inför nyproduktion har KFAB gjort marknadsundersökningar vid speciella tillfällen som legat till grund för vad som ska byggas.

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

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.

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

20220518065000

Ekologisk hållbar utveckling

Ekologisk hållbarhet

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

Miljö- och klimatpåverkan

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

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

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

Mål

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

Energiförbrukning 2021

	Genomsnittlig förbrukning	Minskning per m² sedan 2007
Värmeförbrukning bostäder	102,8 kwh/m² (102,3)	22,1% (22,2)
Värmeförbrukning Verksamhetslokaler	114,7 kwh/m² (108,6)	20,8% (18,8)

Siffror inom parentes avser 2020.

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

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

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

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

Fjärrvärme
Över 97 procent av våra fastigheter värms upp av fjärrvärme.

Belysning
Under året har belysning bytts ut till LED-lampor vilket för övrigt görs kontinuerligt i vårt bestånd.

Miljö

Solenergi
Vid underhåll av tak samt nybyggnation anlägger KFAB solceller. Bolaget har idag sju anläggningar. Solceller installerades 2021 på Duveholmshallen och nya kvarteret Pantern.

20220518065O1

Fossila fordon

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

Krav på våra entreprenörer

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

Miljöbod

KFAB har idag 39 miljöbodar i våra bostadsområden där våra hyresgäster kan sortera sitt avfall. Ytterligare två nya miljöbodar kommer färdigställas 2022. I våra verksamhetsområden har KFAB idag trettiotvå miljöbodar där verksamheterna sorterar sitt avfall.

Ekonomisk hållbar utveckling

Ekonomisk hållbarhet

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

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	397 901	343 489	307 645	296 158	284 420
Resultat efter finansiella poster	43 432	23 367	30 488	12 157	10 779
Soliditet	9,6	9,2	9,7	9,7	10,1
Balansomslutning	2 404 291	2 116 342	1 856 720	1 630 037	1 485 047
Investeringar och planerat underhåll, tkr	249 533	364 874	141 635	243 149	266 924
Investeringar och underhåll per kvm	687	991	402	705	777
Byggnader, bokfört värde, tkr	1 926 202	1 810 202	1 554 032	1 357 037	1 192 155
Byggnader, marknadsvärde, tkr	3 623 200	3 144 600	2 807 900	2 483 300	2 104 269
Belåningsgrad	88	88	96	94	84,5

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

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

20220518065O2

Mål inom affärsområde Bostäder

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

Ägarens ekonomiska krav är att bolaget inom Affärsområde Bostäder ska uppnå en soliditet om 20 procent. Under de senaste fem åren har både resultatnivåerna och soliditeten stärkts. Samtidigt har bolaget nyproducerat 136 lägenheter och 271 lägenheter inom det så kallade miljonprogrammen har rotrenoverats. Fram till 2021 har 67 procent av miljonprogrammets lägenheter renoverats sedan 2011. De senaste årens omfattande nybyggnationen och rotrenoveringarna är för bolaget den främsta orsaken varför soliditeten fram till 2021 inte nått målnivån.

År 2021 uppgår årets resultat före bokslutsdispositioner för den totala verksamheten till 43 432 tkr och soliditeten till 9,6 procent. För ytterligare information, se bolaget årsredovisning.

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 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.

Antikorruption

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

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

20220518065O3

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.

Kundundersökningar

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

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

Nyproduktion

Under 2021 har 32 nya bostäder tillförts bostadsbeståndet i kommunen genom nyproduktion och genom ombyggnad av en lokal. Vid uthyrningen av de nyproducerade bostäderna gavs förtur till ungdomar som tilldelades 3 bostäder.

Granntrygghet

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

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

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

Hembesök

Genom hembesök hos våra hyresgäster en kort tid efter inflyttning vill vi att våra hyresgäster ska känna sig välkomna. Ett annat viktigt syfte med hembesöken är att hyresgästerna ska få en möjlighet att delge oss synpunkter på våra rutiner och hur de upplevt KFAB under uthyrningsprocessen. Hembesök sker strukturerat utifrån en checklista med olika kontrollpunkter som tagits fram för ändamålet. Listan utvärderas och kompletteras hela tiden för att bli så komplett som möjligt.
Vid hembesöket ges i övrigt möjlighet att presentera oss, tala om vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst. Vidare ges möjlighet att informera om bostadsområdet, samhällsservice med mera.

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

20220518065O4

bostadsområden. KFAB upplåter i vissa områden kvarterslokaler som används till bostadsmöten och föreningsträffar.

Sponsring

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

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

Digitalisering

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

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

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

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

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