

Årsredovisning 2023

2024042405218



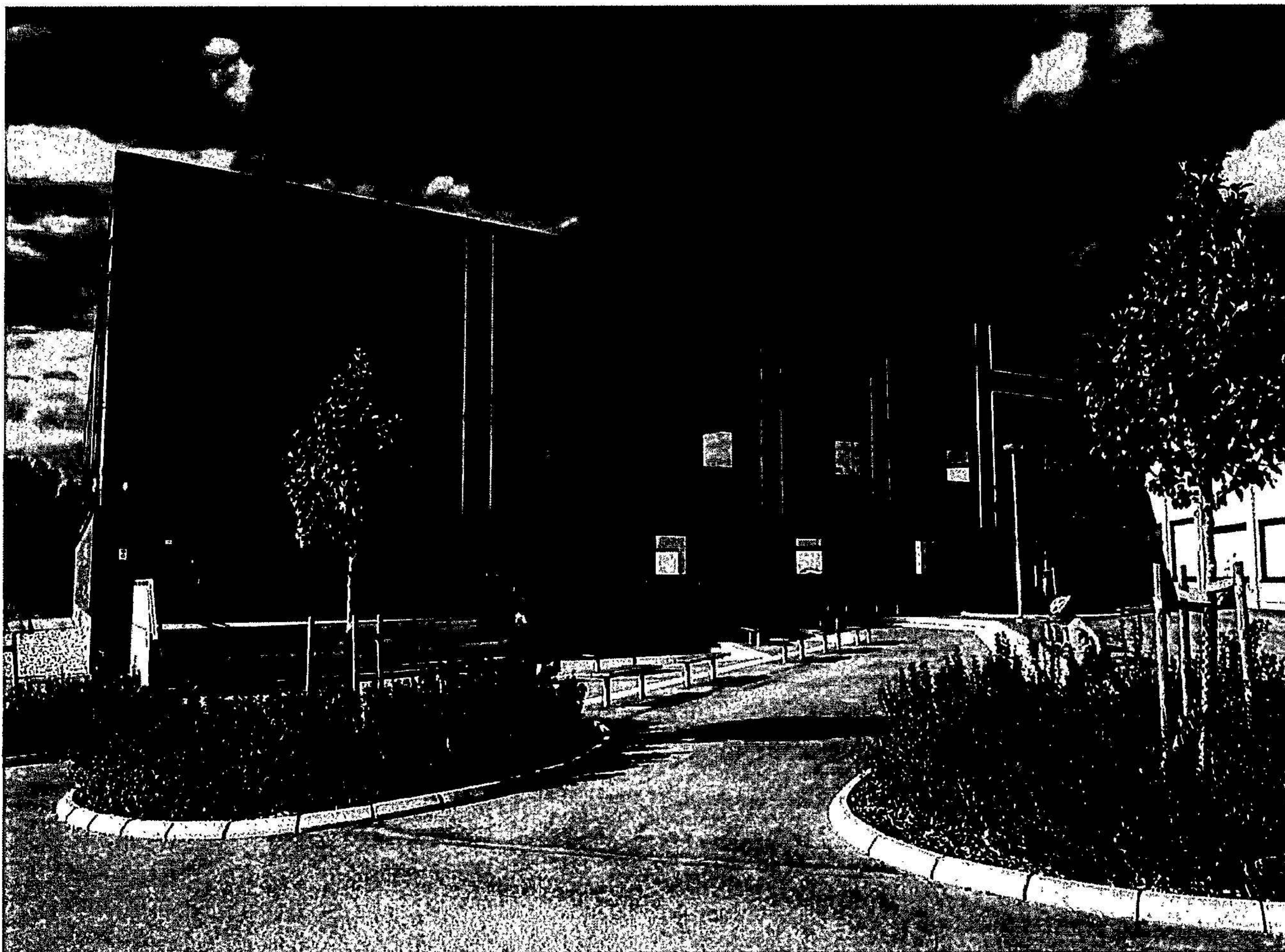
Undertecknad VD i Katrineholms Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 12 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas

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

Katrineholm den 27 mars
2024.

Ingmar Eriksson
VD

Årsredovisning 2023



VD HAR ORDET

2023 har varit ett lite lugnare år än tidigare avseende nyproduktion. Stambyte på Läroverksgatan 8 A-B har färdigställts. Här har stammar, ny ventilation och tak/solceller installerats och ytskikt bytts. Planen för 2024 är Storgatan 6 som är ett mindre bestånd men ändå stort behov. Planen för rotning av miljonprogrammet fortskrider och kommer komma långt under kvarvarande 2020-talet.

Detaljplanerna för kv Igelkotten och kv Enen är färdiga och går nu vidare politiskt för fastställande.

Vi ser att den ansträngda uthyrningen av lägenheter fortsätter att öka. Det tar längre tid att hyra ut och det ekonomiska läget gör hyresgäster mer försiktiga då vi alla påverkas av kostnadsökningarna i samhället. Vi ser även 2024 med den nyproduktion som konkurrenter har som ett kommande problem. Kommunen ökar inte i samma omfattning och tillkommande lägenheter under 2024 uppgår idag till 250–300 nya lägenheter. Vi ser fler byten av större till mindre lägenheter. Kommer arbetslösheten att öka under 2024 på grund av alla prisökningar.

Löneförhandlingarna för 2023 centralt blev klara i juni och förhandlingen om löner för utbetalning var helt färdig i september. Avtalet är tvåårigt och därför ska 2024 års löner vara färdiga i rätt tid. Kostnaderna för lönesidan ökade ytterligare då ett centralt avtal, AKAP-KR om pensioner skrevs med en ökad avgift från 4,5% till 6,0%. För inkomster över 7,5 inkomstbasbelopp ändras avtalet från avsättning till utbetalning.

Målarbetet fortgår med uppföljning under 2024 för 2023 och nya mål för 2024.

För lägenheternas hyror 2023 har vi förhandlat med utgångspunkt för det avtal som centralt togs fram i en trepartsöverenskommelse, Sveriges Allmännyttta, Fastighetsägareföreningen och Hyresgästföreningen. Efter ett antal förhandlingar kom vi i början av december till en överenskommelse och vi kunde justera hyran så att rätt hyresnivå gick ut utan retroaktivitet. Hyrorna för 2023 höjdes med 4,5% och för 2024 med 4,8 procent. Kostnadsökningarna under 2023 har märkts av i vår verksamhet och som tur är har vi haft mindre nyproduktion än tidigare år. Budgeterat resultat för bostäder nådde vi inte riktigt men rätt nära.

Amorteringar kommer att vara viktiga framöver och förhoppningsvis även räntesänkningar under 2024. Våra markavtal har haft kraftiga prisökningar och vi får se hur det blir våren 2024 då de ska upphandlas igen. I slutet på 2023 erhöll vi inom både bostäder och kommunfastigheter bidrag för energikostnader. Vi kommer jobba med dessa framöver för att effektivisera extra mycket.

Under 2023 har vi haft ett antal personalvakanser och sjukskrivningar som påverkat bemanningen. Detta har fortsatt i början av 2024 så under tiden köper vi vissa tjänster för att inte upprätthålla kontrollen på verksamheten. Senaste rekryteringen är klar men tillträde är inte förrän i mars.

Jag vill tacka all personal för vårt aldrig sinande arbete för våra kunder. Jag vet att det kan vara tungt ibland men ni är den viktigaste resursen i förhållande till våra kundkontakter. Jag tackar Er alla i ert arbete och hoppas på en bättre kostnadsbild under 2024. Jag önskar er alla lycka till i framtiden då mitt uppdrag avslutas sista mars.

Katrineholm februari 2024

Ingmar Eriksson, VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Fastighets AB (KFAB), organisationsnummer 556011-0917, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för Katrineholms Fastighets AB för verksamhetsåret 2023. Förvaltningsberättelsen omfattar koncern och moderbolaget. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2022-12-31 om inte annat anges.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

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

Företagets uppgift är att bygga och förvalta bostäder och lokaler enligt ägarens direktiv.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

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

AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

KFAB skall erbjuda attraktiva livs- och boendemiljöer i Katrineholm. KFAB skall i enlighet med lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag bedriva verksamheten med hyresrättsfastigheter utifrån affärsmässiga principer. KFAB skall erbjuda ett boende av god normal standard och ett boendevalternativ för olika skeden i livet. KFAB skall vidare verka för att utveckla boendeinflytandet över bostäder och boendemiljö

samt ta ansvar för att bereda utsatta och svaga grupper bostäder.

KFAB tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet där KFAB skall eftersträva att hyra ut till lägsta möjliga totalkostnad. Syftet med att tillhandahålla lokaler i bolagsform är att åstadkomma effektivitetsvinster till nytta för den kommunala verksamheten. Kommunen och KFAB skall i samråd söka lösningar som tillgodoser både bolagets och kommunens intressen.

STYRELSE

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

Ordinarie ledamöter

Roger Ljunggren ordf
Lars Härnström v ordf
Cecilia Björk
Gunnar Ljungqvist
Barbro Skogberg
Oscar Dieden
Mica Vemic
Eva Callhammar
Ulf Rosén 2023-04
Birger Johansson 2023-04
Ylva G Karlsson 2023-06
Bertil Carlsson 2023-01--2023-04
Mariam Yassin Mahi 2023-01--2023-04

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls 2023-04-17. Vid årsstämman avgick ledamöterna Bertil Carlsson och Mariam Yassin Mahi. Samtidigt utsågs Birger Johansson och Ulf Rosén till nya ledamöter. Vid den extra bolagsstämman 2023-06-26 utsågs Ylva G Karlsson till ny ledamot.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

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

ALLMÄNT

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

Inom affärsområdet Bostäder äger och förvaltar bolaget 43 st (43 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om ca 120 340 kvm (120 600 kvm).

Inom affärsområde Kommunfastigheter förvaltar bolaget 46 st (48 st) fastigheter med en uthyrningsbar yta om ca 271 000 kvm (273 000 kvm). Försäljning har skett av del av fastigheten Lasstorp 4:3 gällande Östra skolan samt Lasstorps förskola till Katrineholms kommun. På fastigheten Forssjökvarn 1:236 har en ny förskola uppförts. Förvaltning sker av 26 st (26 st) fastigheter för Katrineholms kommuns räkning.

Medelantalet fast anställda under perioden 43 (42) personer fördelat på 31 (28) män och 12 (14) kvinnor.

MARKNAD OCH UTHYRNING

Uthyrningssituationen är fortsatt svår. En svag efterfrågan på bostäder i kombination med att utbudet ökat och fler lägenheter kommer ut på marknaden även 2024 försvårar uthyrningssituationen ytterligare.

Antalet lediga lägenheter är nu 40 st (18 st). Uthyrningsgraden är 96,4 % (98,9 %). Målsättningen är att långsiktigt ha en uthyrningsgrad om 98,5 %. Den sjunkande uthyrningsgraden har utöver faktorer som tillgångs- och utbudsfaktorer även andra bakomliggande orsaker. En betydande faktor är den höga inflationen som både medfört en försämrad köpkraft hos såväl våra hyresgäster som för KFAB. Inflationen har även medfört en relativt hög höjning av den generella hyresnivån 2023. KFAB ser även att införandet av individuell mätning av vatten i lägenheterna i samband med större renoveringar har påverkat efterfrågan. Kombinationen av dessa faktorer medför att vissa hyresgäster söker efter billigare hyresalternativ.

Arbetet med att marknadsföra våra lägenheter sker genom annonsering i olika sociala medier samt i den lokala tidningen samt på bildskärmar i matbutiker.

Under våren genomfördes en kampanj vid kvarteren Kärnan och Sågen. KFAB har under en längre tid haft en hög vakansgrad i dessa kvarter. I kampanjen erbjöds nya hyresgäster en nedsatt hyra i två omgångar under en 12 månaders period, samt fri parkering. Kampanjen resulterade i att 10 nya avtal tecknats.

KFAB har under 2023 uppgraderat sitt marknads- och fastighetssystem från PM4 till det helt webbaserade Momentum Fastighet. Driftsättning skedde i början av mars. KFAB arbetar vidare med att öka och utveckla de digitala tjänsterna. Under perioden har möjligheten till en digital brevlåda införts vilket ger hyresgästerna möjlighet att säkert och klimatsmart samla sina hyresaviser och andra handlingar i en och samma app. Vidare har KFAB inskaffat ett till PM5 kompletterande webbaserat fastighetssystem, Green View. Syftet är att på ett strukturerat sätt samla och hantera en lång rad uppgifter inom fastighetsförvaltningen såsom data om myndighetskrav, olika typer av larm, tillsynsuppgifter till energideklarationer.

Förhandlingar avseende 2023 års hyresnivå inom affärsområde bostäder resulterade i en generell hyreshöjning med 54 kr/kvm (20,9 kr/kvm) för bostäder respektive lokaler med ikraftträdande den första april. Senareläggningen av hyreshöjningen var en följd av att de lokala parterna inte kunde nå en uppgörelse under 2022 utan hänsköt ärendet till Hyresmarknadskommittén för prövning. I början av februari meddelade Hyresmarknadskommittén att kommittén inte kunde enas kring ett medlingsbud. KFAB och Hyresgästföreningen återupptog då förhandlingarna och fann en kompromiss som båda parter kunde acceptera.

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

KFAB erbjuder även ungdomsbostäder, seniorbostäder och trygghetsbostäder.

KFAB fortsätter det väl utvecklade samarbetet med Katrineholms kommuns socialförvaltning.

KFABs boendekonsulent arbetar proaktivt tillsammans med Katrineholms kommun för att kontinuerligt finna lösningar för utsatta individer och familjer.

KFAB tillhandahåller för närvarande 39 st (36 st) lägenheter i syfte att bereda utsatta och svaga grupper i samhället ett boende.

BOINFLYTANDE OCH INFORMATION

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

Boendeinflytande och fritidsverksamhet bedrivs inom ramen för överenskommelsen mellan KFAB och Hyresgästföreningen. Vid bostads- och samrådsmöten tas frågor upp gällande ombyggnad, trygghet och miljö.

FASTIGHETSUTVECKLING

Affärsområde Bostäder

KFAB:s långsiktiga arbete med att renovera det äldre fastighetsbeståndet fortsätter. Under 2023 har renoveringen av byggnaden med adress Läroverksgatan 8 A-C, kvarteret Pantern 2 slutförts. Närmast planeras renoveringar att genomföras vid kvarteret Björken, Storgatan 6 samt vid kvarteret Pantern 2 omfattande den så kallade Hemgården med adress Läroverksgatan 10 Kungsgatan 37 och byggnaden vid Läroverksgatan 8 och 10.

Affärsområde Kommunfastigheter

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

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

Vid nyproduktion av byggnader sker certifiering genom konceptet Miljöbyggnad silver. I konceptet bedöms byggrelaterade produkter utifrån dess kemiska innehåll och miljöpåverkan under livscykeln

samtidigt som den långsiktiga ambitionen är att främja en produktutveckling som strävar 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.

De senaste årens omfattande nybyggnation av skolor och förskolor ställs KFAB och Katrineholms kommun inför beslut om hur de byggnader som tjänat ut sitt syfte ska hanteras framöver. Som en del i det arbetet har Östra skolan samt Lasstorps förskola sålts till Katrineholms kommun.

Nedan redovisas några av de nu pågående investeringarna.

I slutet av 2022 påbörjades renoveringen av Furulidens äldreboende, detta bland annat som en följd av nya krav inom verksamhetsklass 5b och nya hygienkrav efter covid-19 pandemin. Renoveringen omfattar exempelvis alla ytskikt, byte av ventilationssystem kompletterat med kyla, installation av sprinklersystem. Vidare har taket renoverats och solceller monterats. Under 2024 kommer fasaden att putsas och färgläggas. Renoveringen beräknas pågå till våren 2024. I samband med renoveringen har omfattande vattenskador upptäckts, bland annat som en följd av markfukt, varför omdränering genomförs.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

I enlighet med Katrineholms kommuns nya avfallsplan ska det från första januari 2027 finnas fastighetsnära insamling av hushållsavfall och förpackningar för alla hushåll. Avfallsplanens syfte är att bidra till en växande cirkulär ekonomi för att öka återvinningen och minska nedskräpningen. KFAB har påbörjat arbetet med att implementera avfallsplanen. KFAB har idag 12 miljöbodas i bostadsområdena. Hyresgästerna har även tillgång till en ronderande container för hantering av grovavfall. I KFAB:s kommunala verksamhetsområden finns 33 miljöbodas och 26 miljörum där verksamheterna sorterar sitt avfall.

Ramavtalsupphandling har skett av städ respektive golvtjänster.

Uppvärmningsåret, det vill säga hur väderleken har påverkat utfallet på årets förbrukning i förhållande till normalåret har för 2023 uppgått till 99 % (94 %).

Affärsområde Bostäder

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

Under året har renoveringen av byggnaden med adress Läroverksgatan 8 A-C, kvarteret Pantern 2; om 27 lägenheter färdigställts. Renoveringen omfattar byte av stammar, nya badrum med installation av FTX-system samt även framdragning av stammar till kök med byte av köksblandare och ny spiskåpa. Lägenheterna har försetts med automatsäkringar, jordfelsbrytare och nya eluttag i samtliga lägenheter och individuell vattenmätning har införts. Vidare har taket renoverats och solceller monterats och alla balkongräcken och sinusplåten på lägenheternas balkonger bytts ut till nya.

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

Under året har nya belysningsarmaturer med närvarostyrd LED-belysning installerats i samtliga trappuppgångar i kvarteret Rosenbusken 2, Drottninggatan 10, Djulögatan 31. Installation av närvarostyrd ledbelysning i gemensamma utrymmen sker i syfte att sänka energiförbrukningen samtidigt som vi ökar livslängden på belysningen och ökar tryggheten. Vid kvarteret Tallen, Bondegatan 2-4, Skolgatan 3-5, har nya torktumlare, torkskåp och självdoserande tvättmaskiner installerats. De nya tvättmaskinerna ska minska miljöbelastningen genom att de automatiskt väger tvätten och doserar det svanenmärkta och allergivänliga tvättmedlet därefter.

Kostnaderna för brand- och vattenskador inom AO Bostäder är även i år på en hög nivå i jämförelse med den senaste tioårsperioden. Utfallet uppgår till 5 436 tkr (5 862 tkr). De höga kostnaderna för vattenskador visar på behovet att fortsätta att genomföra rotrenoveringar i det äldre fastighetsbeståndet.

KFAB strävar efter att öka tryggheten och säkerheten i våra bostadsområden. Detta görs genom att KFAB på olika sätt utvecklar utemiljön,

inför säkerhetssystem och har en närvaro i de olika bostadsområdena. Bland annat genomförs trygghetsvandringar på kvällar och helger då KFAB:s egen personal inte finns på plats.

Inom affärsområde bostäder går ca 67 % (65 %) av det totala underhållet om 21 294 tkr (24 274 tkr) till att upprätthålla en god normal inre boendestandard. Att en så relativt hög andel av underhållet går till att rusta invändigt gör att byggnadernas skalskydd inte får den underhållsnivå som krävs över tid med tanke på det stora underhållsbehov som finns. Vid flera fastigheter är taken i behov av omläggning.

Affärsområde kommunfastigheter.

Under året har en ny förskola har uppförts på Ragnars gårde i Forssjö. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Förskolan togs i bruk under andra veckan i augusti. Byggnaden inrymmer utöver de traditionella verksamhetslokalerna även en stor ateljé och ett tillagningskök. Byggnaden har utrustats med ett fullskaligt brand- och inbrottslarm samt solceller på taken. Även utformningen av innergården har skapats för att få en stimulerande miljö där man utöver gunga och sandlådor även har tillgång till skog, växthus och studsmattor. Planeringen av arbetet med att omvandla den befintliga förskolan vid Forssjö skola till lektionssalar har påbörjats.

Vid Pantern 1 har arbetet med att renovera och anpassa delar av äldreboendet för Socialpsykiatri på två hela våningsplan om totalt 14 st lägenheter slutförts. Byggnaden uppnår nu de krav som finns i verksamhetsplan 5B. I samband med renoveringen installerades ny sprinklercentral och sprinklers i alla lägenheter i byggnaden. Ny ventilation har installerats i hela byggnaden och förberedelse har skett för extern reservkraft.

Vid Tallässkolan vars byggnad är av kulturhistoriskt intresse har en omfattande yttre och inre renovering slutförts. För att genomföra renoveringen på rätt sätt anlätades en sakkunnig i kulturhistoriska frågor som tog fram ett antikvariskt planeringsunderlag. Utvändigt har en omläggning av byggnadens schiffertak genomförts där det gamla skiffertaket efter renovering av underliggande konstruktion återanvänts. Byggnaden fick även en ny entré som eftersträvar att likna den ursprungliga från när skolan byggdes. Invändigt har renovering genomförts för att möta den nya skolans verksamhetskrav.

Vid Häringe förskola har en omfattande renovering av verksamhetslokalerna som pågått under flera år slutförts. Renoveringen har genomförts för att förbättra arbetsmiljön och för att ge verksamheten ändamålsenliga lokaler. Bland åtgärderna kan nämnas installation av ny ventilation i kök och matsal, förändrad rumsindelning, inre ytskikt har åtgärdats samt omläggning av yttertaken.

Vid Sandbäcksskolan, Ringduvan 12, har den tredje och avslutande etappen av ny till och ombyggnader som genomförts under de senaste åren färdigställt. Under den avslutande etappen har den tidigare huvudbyggnaden genomgått en stamrenovering samt en ytrenovering av de 12 befintliga klassrummen och kompletterats med nya WC och RWC. Vidare har nya lokaler för skolhälsovården och fler grupprum skapats och befintliga kapprum har byggts ut för att klara ett större antal elever.

De planerade underhållsåtgärderna har även under 2023 utförts på en hög nivå om cirka 44 800 tkr (46 470 tkr). Det stora ackumulerade underhållsbehovet har därigenom till en del kunnat hanteras under året.

Bland färdigställda planerade underhålls-åtgärder kan nämnas läggningen av nya sportgolv i Forssjö, respektive Björkviks sporthallar. Sködinge gymnastikhall har renoverats genom att golvet har slipats, nymålats och påförts en skyddande lack.

Vid Lövåsens sjukhem har köket totalrenoverats och utformats för att möta nuvarande och kända framtida myndighetskrav för kosthantering.

Malmgården har genomgått en invändig renovering i samband med att Flens kommun hyr det tidigare äldreboendet. Hyreskontraktet med Flens kommun omfattar 14 lägenheter samt gemensamma utrymmen och löper på tre år från och med den första oktober 2023.

Vid Skogsborgsskolan har utemiljön förbättrats med bland annat en förstärkt belysning. Invändigt har byte av armaturer i klassrum och korridorer skett samt byte av dörrar till klassrum.

Vid Nyhemsskolan har den fristående byggnaden där skolans fritidsverksamhet finns genomgått en omfattande ytskicktsrenovering.

Vid Duveholmsskolan har två stora ventilationsaggregat bytts ut för att förbättra inomhusklimatet.

Installation av närvarostyrd ledbelysning har skett i gemensamma utrymmen vid Duveholmshallen och Röda ladan, Drottninggatan 20.

Kostnaderna för brand- och vattenskador inom AO Kommunfastigheter har under året varit omfattande med ett utfall om 7 164 tkr (5 001 tkr). Vattenskador har uppkommit på flera skolor, förskolor samt vid det pågående arbetet med renovering av Furulidens äldreboende.

HÅLLBARHET

KFAB har under en längre tid jobbat mot tydliga miljö- och hållbarhetsmål. KFAB har även en miljöpolicy som reviderades under 2023 där man kan läsa om vårt systematiska miljöarbete. KFAB certifierades enligt Svensk Miljöbas den 2 februari 2016.

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

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

KFAB:s medarbetare har under våren gått en hållbarhetsutbildning med syftet att ge en översikt över hållbar utveckling och hur KFAB kan arbeta och förhålla sig till dessa.

KFAB:s ledningsgrupp samt hållbarhetsgrupp har även genomfört en workshop kring Agenda 2030 och hållbar utveckling. Workshopen genomfördes tillsammans med företaget Stegen som arbetar med miljödiplomering enligt Svensk Miljöbas.

Under 2023 har KFAB erhållit statligt elstöd om 8,3 Mkr. Stödet kommer att användas till en rad olika energisatsningar såsom utveckling av värmeåtervinning, nya eller uppdaterade ventilationssystem och byte till mer energieffektiva värmekällor respektive vitvaror.

Under 2023 har KFAB monterat solceller på förskolan Växthuset, äldreboendet Furuliden och bostadshuset Läroverksgatan 8A-C. KFAB arbetar för att där det är möjligt montera solceller.

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

En separat hållbarhetsrapport är framtagen och återfinns på KFAB:s hemsida.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Riksbanken har under perioden höjt styrräntan från 2,5 % till 4,0 %. Riksbankens höjningar av styrräntan syftar till att påverka inflationstakten och den allt för höga inflationen. Ränteuppgången och de stora prisuppgångarna inom bland annat energi- och byggsektorn har en direkt påverkan på bolagets kostnader och de framtida ekonomiska resultaten.

Under det senaste året har marknadsräntorna stigit kraftigt. Den troliga utvecklingen de närmaste åren är att de kommer att fortsätta att vara på en klart högre nivå än den senaste 10-årsperioden.

Swapvolymen har minskat med 200 Mkr och uppgår till 900 mkr (1 100 mkr) bestående av 11 avtal (13) där rörlig ränta bytts till bunden.

KFAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,60 år (0,86 år). Skuldportföljens genomsnittsränta uppgår för de senaste 12 månaderna till 3,09 % (1,43 %).

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 ökat med 100 000 tkr och uppgår vid årets slut till 1 935 000 tkr (1 835 000 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 103 703 tkr (94 064 tkr) varav 102 879 tkr (93 365 tkr) på byggnader. Av de övriga rörelsekostnaderna utgör 8 929 tkr (15 445 tkr) utrangeringar. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 2,9 % (2,8 %) av anskaffningsvärdena.

TAXERINGSVÄRDEN

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

FÖRSÄKRINGAR

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

REDOVISNINGSPRINCIP

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

RESULTAT

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 10 888 tkr (8 905 tkr) efter skatt. Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 250 350 tkr (239 462 tkr). Soliditeten uppgår till 9,5 % (9,4 %).

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 1 867 tkr (1 869 tkr) respektive 0 tkr (0 tkr)

ÅRSREDOVISNING 2023

Översikt resultat och ställning

KONCERNEN	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	521 506	493 422	462 072	405 446
Resultat efter finansiella poster	24 552	20 927	52 846	30 962
Balansomslutning	2 832 350	2 752 575	2 588 347	2 298 768
Balanslikviditet (OT/KS) %	8,6	6,3	3,6	6,9
Soliditet (EK/TK) %	11,6	11,3	11,3	10,9
Antal anställda	46	46	48	50

MODERBOLAGET	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	448 797	422 342	397 901	343 489
Resultat efter finansiella poster	15 279	11 674	43 432	23 367
Balansomslutning	2 633 160	2 565 093	2 404 289	2 116 300
Balanslikviditet (OT/KS) %	8,3	4,8	3,4	6,9
Soliditet (EK/TK) %	9,5	9,4	9,6	9,2
Antal anställda	43	42	44	46
Antal förvaltade lägenheter	2 194	2 194	2 198	2 070
Varav servicelägenheter	481	481	481	481
Area bostäder	128 701	128 728	129 002	127 283
Area lokaler	264 831	266 908	238 802	236 284

EGET KAPITAL	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	254 220	309 550
Utdelning enligt stämmobeslut			0	0
Påverkan på grund av ändrad skattesats			0	0
Årets resultat			18 230	18 230
Belopp vid årets utgång	40 000	15 330	272 450	327 780

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	15 330	175 227	8 905	239 462
Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämma			8 905	-8 905	0
Utdelning enligt stämmobeslut			0	0	0
Årets resultat			0	10 888	10 888
Belopp vid årets utgång	40 000	15 330	184 132	10 888	250 350
Antalet aktier var 2021-12-31 400 000 st					

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de vinstmedel som står till förfogande, 195 020 tkr, varav årets resultat 8 905 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning 195 020 tkr

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

ÅRSREDOVISNING 2023

Resultaträkning (tkr)

RESULTATRÄKNING	Noter 3	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderföretaget 2023	Moderföretaget 2022
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning	2	521 506	493 422	448 797	422 343
Övriga intäkter		17 862	5 404	16 575	5 196
Summa intäkter		539 368	498 826	465 375	427 539
RÖRELSENS KOSTNADER					
Driftskostnader		-255 690	-251 740	-217 388	-216 370
Övriga externa kostnader	3	-26 483	-25 825	-23 137	-21 962
Personalkostnader	4	-39 023	-34 628	-35 501	-30 982
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-129 822	-111 918	-103 704	-94 064
Övriga rörelsekostnader		-3 122	-17 739	-12 051	-17 739
Summa rörelsens kostnader		-454 141	-441 850	-391 781	-381 117
Rörelseresultat	5	85 227	56 976	73 591	46 422
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		249	142	216	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 924	-36 191	-58 528	-34 866
Summa finansiella intäkter och kostnader		-60 675	-36 049	-58 312	-34 748
Resultat efter finansiella poster		24 552	20 927	15 279	11 674
Skatt på årets resultat	6	-6 357	-4 752	-4 391	-2 769
Uppskjuten skatt		35	35	0	0
Årets resultat		18 230	16 210	10 888	8 905

2024042405223

ÅRSREDOVISNING 2023

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter 1	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	7	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	2 648 726	2 567 387	2 463 224	2 388 819
Inventarier, verktyg och installationer	9	5 156	5 602	4 752	5 064
Pågående nyanläggningar	10	109 476	121 239	98 308	119 442
Summa materiella anläggningstillgångar		2 763 358	2 694 228	2 566 284	2 513 325
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20, 21			5 000	5 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	12	27 964	25 847	24 591	22 950
Andra långfristiga fordringar	13	219	249	219	249
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 224	26 136	29 850	28 239
Summa anläggningstillgångar		2 791 582	2 720 364	2 596 134	2 541 564
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar		913	2 682	641	849
Kundfordringar		0	0	0	11 343
Fordringar hos koncernföretag		10 285	13 842	8 704	0
Aktuella skattefordringar		5 471	6 654	5 456	6 352
Övriga fordringar		3 690	2 187	3 672	2 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Summa kortfristiga fordringar		20 359	25 365	18 473	20 688
Kassa och bank		20 410	6 846	18 553	2 841
Summa omsättningstillgångar		40 768	32 211	37 026	23 529
Summa tillgångar		2 832 350	2 752 575	2 633 160	2 565 093

ÅRSREDOVISNING 2023

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter 1	(Koncernen) 2023	(Koncernen) 2022	(Mötebolaget) 2023	(Mötebolaget) 2022
Eget kapital	22, 23				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		40 000	40 000	40 000	40 000
Övrigt tillskjutet kapital		15 330	15 330	15 330	15 330
Summa bundet eget kapital		55 330	55 330	55 330	55 330
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		272 450	254 220	0	0
Balanserad vinst eller förlust		0	0	184 132	175 227
Årets resultat		0	0	10 888	8 905
Summa fritt eget kapital		272 450	254 220	195 020	184 132
Summa eget kapital		327 780	309 550	250 350	239 462
Avsättningar					
Avsättning för uppskjuten skatt	14	76	112	0	0
Summa avsättningar		76	112	0	0
Långfristiga skulder	15				
Skulder till kreditinstitut med flera		2 029 825	1 930 825	1 935 000	1 835 000
Summa långfristiga skulder		2 029 825	1 930 825	1 935 000	1 835 000
Kortfristiga skulder					
Checkräkningskredit	16	346 088	354 673	338 720	354 673
Förskott från kunder		6 464	0	6 464	0
Leverantörsskulder		36 564	73 920	29 071	65 109
Skulder till koncernföretag		0	0	339	0
Aktuella skatteskulder		0	0	0	0
Övriga skulder		10 865	16 408	8 646	12 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	74 689	67 087	64 570	57 933
Summa kortfristiga skulder		474 669	512 088	447 810	490 631
Summa eget kapital och skulder		2 832 350	2 752 575	2 633 160	2 565 093

2024042405224

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

INDIREKT METOD	Noter 1	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	18	24 552	20 927	15 279	11 674
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera	19	129 082	127 741	111 892	109 825
Betald skatt		-4 919	-26 105	-3 393	-15 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		148 715	122 563	123 778	105 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 996	10 050	-5 531	11 138
Förändring av kortfristiga skulder		-23 388	13 013	-21 761	1 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten		121 331	145 626	96 486	118 477
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-101 361	-78 202	-68 000	-64 396
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 149	226	3 179	225
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		30	-249	0	-249
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-98 182	-78 225	-64 821	-64 420
Finansieringsverksamheten					
Amortering av lån		-1 000	0	0	0
Nettoförändring checkräkning		-8 585	-64 194	-15 953	-54 150
Utbetald utdelning		0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 585	-64 194	-15 953	-54 150
Årets kassaflöde		13 564	3 207	15 712	-93
Likvida medel vid årets början		6 846	3 639	2 841	2 934
Summa likvida medel vid årets slut		20 410	6 846	18 553	2 841

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

INTÄKTSREDOVISNING

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

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsmetod

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

Dotterföretag

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

Transaktioner mellan koncernföretag

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

Goodwill

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tvättstuga, badrum	3,3%
Kök	3,3%
Balkong, fönster, entréer m.m.	3,3%
Övrigt invändigt bygg	3,3%
VA, VVS Vent, kyl, processmedia	4%
Tele och datasystem, elsystem	3,3%
Transportsystem, hissar m.m.	2,5%

Komponentindelning

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

Pågående arbeten

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

Fastighetsvärdering

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

Låneutgifter

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

ÅRSREDOVISNING 2023

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

	231231	220101
Inom 0-1 år	200	490
Inom 1-2 år	590	200
Inom 2-3 år	445	0
Inom 3-4 år	150	445
Inom 4-5 år	200	150
Inom 5-6 år	150	200
Inom 6-7 år	200	150
Inom 7-8 år	0	200
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
Summa	1 935	1 835

KUNDFORDRINGAR/KORTFRISTIGA FORDRINGAR

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

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

INKOMSTSKATTER

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

OFFENTLIGA BIDRAG

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller

immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet. I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

AVSÄTTNINGAR

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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.

Sollditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Ersättning till anställda

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

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Noter (tkr)

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Bostäder	126 692	117 016	126 692	117 016
Lokaler	391 681	373 399	313 621	302 320
Garage och parkeringsplatser	3 133	3 007	3 133	3 007
Summa nettoomsättning	521 506	493 422	448 797	422 343

NOT 3 ARVODE TILL REVISORER	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
EY				
Revisionsuppdrag	593	585	441	413
Skatterådgivning	13	8	9	8
Övriga tjänster	42	38	32	38
Summa arvode	648	631	482	459
PWC och lekmannarevisior				
Revisionsuppdrag	76	148	35	93
Summa arvode	76	148	35	93

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.

ÅRSREDOVISNING 2023

Noter (tkr)

NOT 4 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Medelantalet anställda				
Kvinnor	12	12	12	12
Män	34	34	31	30
Summa	46	46	43	42
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och verkställande direktör	1 981	1 578	1 635	1 578
Övriga anställda	22 485	21 140	20 013	18 805
Summa	24 466	22 718	21 648	20 383
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 922	770	1 922	770
Pensionskostnader för övriga anställda	2 631	1 314	2 407	1 153
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 423	7 122	6 656	6 302
Summa	11 976	9 206	10 985	8 225
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	36 442	31 924	32 633	28 608
Könsfördelning bland ledande befattningshavare				
Andel kvinnor i styrelsen			36%	40%
Andel män i styrelsen			64%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare			40%	40%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare			60%	60%
Sjukfrånvaro				
Sjukfrånvaro i relation till de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid:				
Korttidsfrånvaro (1-90 dagar)			1,5 %	2,1 %
Långtidsfrånvaro (91-dagar)			2,5 %	1,9 %
Totalt			4,0 %	4,0 %

NOT 5 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0,0%	0,0%
Andel av årets totala försäljningar som skett från andra företag i koncernen	0,2%	0,5%

Noter (tkr)

NOT 6 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-8 607	6 387	-6 139	-3 757
Justering avseende tidigare år	133	-2	107	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 152	1 672	1 641	988
Totalt redovisad skatt	-6 322	-4 717	-4 391	-2 769
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	24 725	21 100	15 279	11 674
Gällande skattesats	20,6 %	20,6%	20,6%	20,6%
Skatt enligt gällande skattesats	-5 093	-4 347	-3 147	-2 405
Ej avdragsgilla kostnader	-348	-76	-337	-73
Ej skattepliktiga intäkter	85	85	85	85
Justering avseende skatter för föregående år	133	-2	0	-0
Skillnad bokföringsmässig, skattemässig avskrivning	-3 452	-2 082	-2 940	-1 397
Goodwill	0	0	0	0
Skattemässig vinst vid försäljning av fastighet	201	33	201	33
Förändring av uppskjuten skatt	2 117	1 637	1 641	988
Skatt på obeskattade reserver	0	35	0	0
Redovisad effektiv skatt	-6 357	-4 717	-4 391	-2 769
Effektiv skattesats	25,7 %	22,4 %	28,7 %	23,7 %

NOT 7 GOODWILL	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
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.

ÅRSREDOVISNING 2023

Noter (tkr)

NOT 8 BYGGNADER OCH MARK	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående anskaffningsvärden	3 959 711	3 420 360	3 512 373	2 985 416
Inköp	23 829	149 507	0	149 507
Försäljningar/utrangeringar	-23 949	-44 783	-23 950	-44 783
Omklassificeringar	188 783	434 627	188 623	422 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 148 374	3 959 711	3 677 046	3 512 373
Ingående avskrivningar	-1 343 399	-1 261 435	-1 082 330	-1 017 989
Försäljningar/utrangeringar	12 611	29 024	12 611	29 023
Årets avskrivningar	-119 935	-110 989	-102 879	-93 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 450 723	-1 343 400	-1 172 598	-1 082 330
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	2 648 726	2 567 387	2 463 224	2 388 819
Uppgifter om förvaltningsfastigheter				
Redovisat värde	2 648 726	2 567 387	2 463 224	2 388 820
Verkligt värde	4 454 980	4 385 561	3 940 080	3 911 161

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

Bolaget gör en årlig värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Årets värdering har för affärsområde Kommunfastigheter utförts i analysverktyget Datscha enligt avkastning- och ortsprismetod med värdetidpunkt 31 december 2023. Värderingen för affärsområde Bostäder är utförd av V&P Valuation. Marknadsvärdet är det pris som fastigheten sannolikt skulle betinga vid en försäljning på den öppna marknaden. Bokfört värde är det värde en fastighet tas upp till i den egna balansräkningen, se ovan. Marknadsvärdet jämförs med det bokförda värdet per respektive fastighet. Är marknadsvärdet lägre än det bokförda värdet på en enskild fastighet skall nedskrivning ske.

NOT 9 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 961	14 965	14 189	13 133
Inköp	2 133	1 556	2 133	1 617
Försäljningar/utrangeringar	-1 621	-561	-1 621	-561
Utgående ack. anskaffningsvärden	16 472	15 960	14 701	14 189
Ingående avskrivningar	-10 359	-9 987	-9 125	-8 984
Försäljningar/utrangeringar	0	561	0	561
Årets avskrivningar	-958	-932	-824	-702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 317	-10 358	-9 949	-9 125
Utgående redovisat värde	5 155	5 602	4 752	5 064

ÅRSREDOVISNING 2023

2024042405228

NOT 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående anskaffningsvärde	121 239	428 788	119 442	428 402
Inköp	199 228	127 078	165 868	113 273
Aktiverade byggnader	-210 991	-434 627	-187 002	-422 233
Summa	109 476	121 239	98 308	119 442

NOT 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Andelar i HBV	40	40	40	40

NOT 12 UPPSKIJUTEN SKATTEFORDRAN	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Koncernen och moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	25 847	24 210	22 950	21 961
Under året återförda belopp	0	0		
Årets avsättningar	2 117	1 637	1 641	989
Belopp vid årets utgång	27 964	25 847	24 591	22 950

NOT 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Ingående anskaffningsvärden	249	226	249	226
Tillkommande fordringar	-219	249	219	249
Avgående fordringar	-249	-226	-249	-226
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219	249	219	249

NOT 14 UPPSKIJUTEN SKATT	Koncernen 2023	Koncernen 2022
Belopp vid årets ingång Under	112	147
året återförda belopp	-112	-147
Skatt på obeskattade reserver	76	112
Summa	76	112

ÅRSREDOVISNING 2023

Noter (tkr)

NOT 15 LÅNGFRISTIGA SKULDER	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 029 825	1 930 825	1 935 000	1 835 000

NOT 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	640 000	640 000	600 000	600 000
Utnyttjad kredit uppgår till	346 088	354 673	338 720	354 673

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 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Upplupna löner och semesterlöneskulder	1 276	1 151	1 178	1 105
Upplupna sociala avgifter inklusive skatter på pensionskostnader	379	424	354	413
Upplupna räntekostnader	13 650	11 527	12 747	10 890
Förutbetalda hyresintäkter	26 063	37 120	18 946	30 155
Upplupna driftskostnader	11 683	10 822	10 380	9 602
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 638	6 044	20 965	5 768
Summa	74 689	67 088	64 570	57 933

NOT 18 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Erhållen ränta	249	142	216	118
Erlagd ränta	-60 924	-36 191	-58 528	-34 866
Summa	-60 675	-36 049	-58 312	-34 748

NOT 19 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET MED MERA	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Av- och nedskivningar	120 893	111 920	103 703	94 067
Realisationsresultat	8 189	15 821	8 189	15 758
Summa	129 082	127 741	111 892	109 825

NOT 20 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

NOT 21 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Katrineholms Industrihus AB	100%	100%	5 000	5 000
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Katrineholms Industrihus AB	556069-1510	Katrineholm	82 137	7 480

Noter (tkr)

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

NOT 23 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST	
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	184 132
Årets vinst	10 888
Summa	195 020
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	195 020
Summa	195 020

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Fastighetsinteckningar i eget förvar	176 778	176 778	104 718	104 718

NOT 25 EVENTUALFÖRPLIKTELSER	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 2022
Eventualförpliktelser	436	446	395	400

2024042405229

ÅRSREDOVISNING 2023

Katrineholm 15 februari, 2024


Roger Ljunggren
Ordförande


Lars Härnström
Vice ordförande


Cecilia Björk


Oscar Dieden


Eva Callhammar

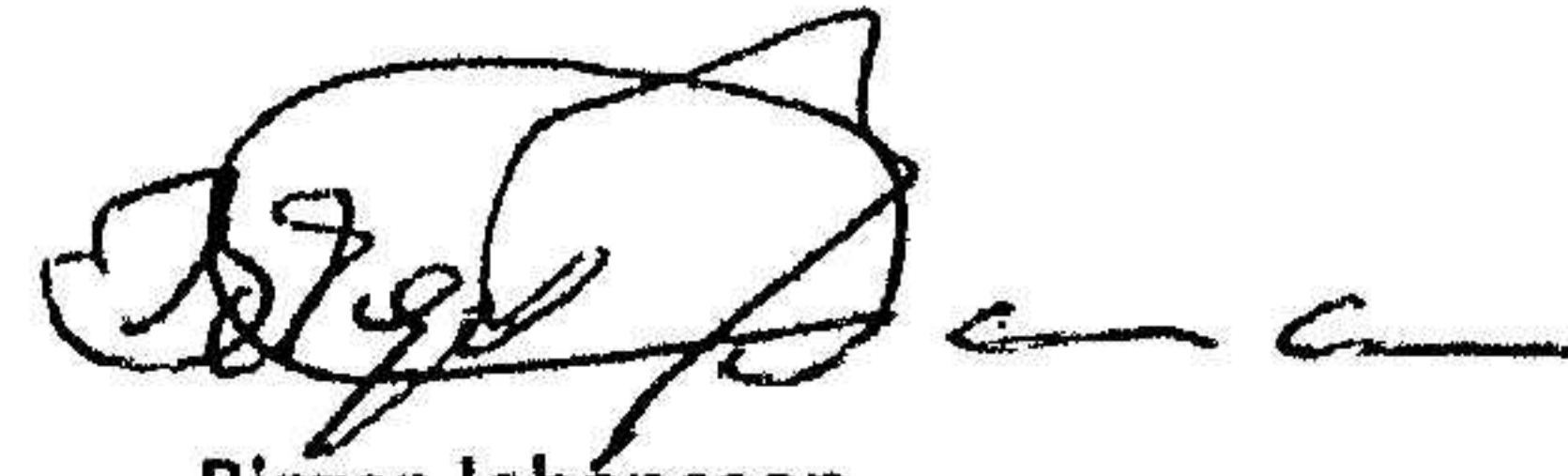

Barbro Skogberg


Gunnar Ljungqvist


Ulf Rosén


Yiva G Karlsson



Mica Vemic

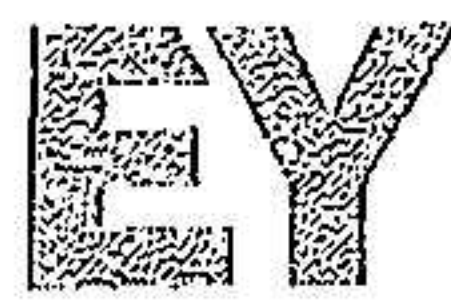

Birger Johansson


Ingmar Eriksson Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 6 mars 2024

Ernst & Young


Roger Hovsby
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024042405230

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-22 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Katrineholms Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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.

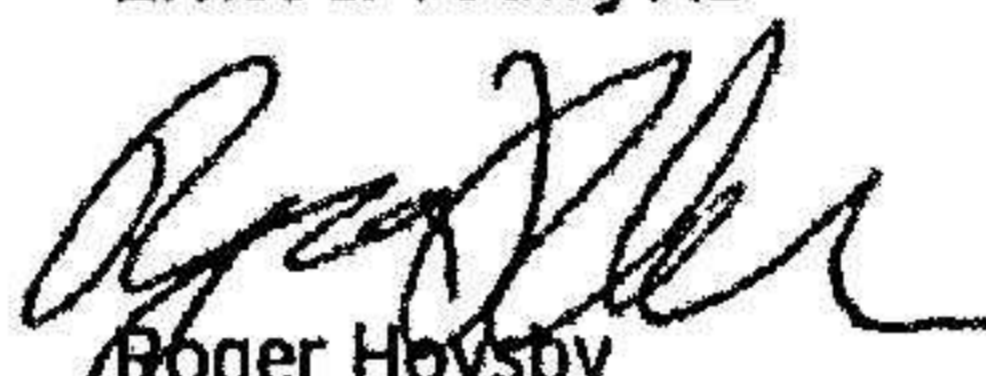
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Katrineholm den 6 mars 2024

Ernst & Young AB


Roger Hovsby
Auktoriserad Revisor