



"Kommunfastighet, det ledande fastighetsföretaget i Eskilstuna, erbjuder attraktiva bostäder och lokaler. Med hög kompetens och helhetstänkande tar vi ansvar för vår gemensamma framtid."

ÅRSREDOVISNING 2006

Eskilstuna Kommunfastigheter AB

INNEHÅLL

Ordförandes och vd:s ord.....	3
Organisation och arbetssätt.....	4
Personal	6
Miljö.....	8
Fastigheterna 2006.....	10
Aktiviteter, marknad och uthyrning.....	12
Förvaltningsberättelse.....	14
Koncernen.....	14
Moderbolaget.....	16
Resultaträkning - koncernen.....	18
Balansräkning - koncernen.....	19
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen.....	21
Kassaflödesanalys - koncernen.....	22
Resultaträkning - moderföretaget.....	24
Balansräkning - moderföretaget.....	25
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget.....	27
Kassaflödesanalys - moderföretaget.....	28
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	30
Underskrifter.....	48
Revisionsberättelse.....	49
Fem år i sammandrag.....	50
Fastighetsförteckning.....	51
Styrelse och ledning.....	62

Årsredovisning 2006

Layout & produktion: Intro Media

Foto: Intro Media

Omslagsfoto: Intro Media och Joakim Serrander

Tryck: Bording, Eskilstuna

Vi ska förvalta det vi har på bästa sätt



Vi har lagt det nionde verksamhetsåret bakom oss, och som nytilträd ordförande kan jag konstatera att Eskilstuna Kommunfastigheter AB har goda förutsättningar att arbeta efter ägardirektiven - även framledes. Vi kommer därför att jobba på mot de redan uppsatta målen samt sätta upp nya. Enkelt uttryckt handlar det om att förvalta det vi har på bästa sätt.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB är ett välskött bolag som har en egen styrka med bra balansräkning. Det är viktigt att ha resurser så att man tål svängningar i samhället, och det har Kommunfastighet. För närvarande befinner vi oss i en högkonjunktur, där befintliga företag expanderar och nya etablerar sig. Det innebär också ett ökat behov av boende.

Uthyrningsgraden i Eskilstuna är hög - vi har inte särskilt många tomma lägenheter. De vi har behövs för att vi ska klara omflyttning och evakuering i samband med mer omfattande underhåll.

Som det ledande fastighetsföretaget i Eskilstuna ska vi erbjuda attraktiva bostäder och lokaler. Vi har i dag många fina lägenheter i vårt bostadsbestånd. Nu ska vi förbättra även innehålllet så att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga.

Att få ta sig an uppgiften som ordförande i Eskilstuna Kommunfastigheter AB känns oerhört spännande. Jag har de senaste tjugo åren varit verksam utanför Eskilstuna, så det känns lite som att komma tillbaka till stan. Så fort det blir vår ska jag ta cykeln och trampa runt för att se var alla våra kvarter ligger, för att på så sätt få en ännu bättre bild av hur företaget faktiskt ser ut.

Alf Egnerfors
styrelseordförande

Nu slipar vi pusselbitarna

Till att börja med vill jag uttrycka min glädje och stolthet över vad vi har varit med om att åstadkomma i Munktellstaden. Efter många års arbete ser vi nu strukturerna till en hel stadsdel växa fram - från helheten där vi bevarat vår industrihistoria med nytt innehåll, till detaljer som belysning i gatumiljön.

Vad som också gör mig glad är att vi nu börjat bygga igen. Jag tänker främst på lägenheterna på Östermalm och studentbostäderna i kvarteret Vakteln, där hyresgästerna flyttat in under det gångna året. I Vakteln har också pensionärsorganisationerna äntligen fått ändamålsenliga lokaler - i centrum.

Framöver ska det bli lättare för kunden att komma till oss. Vi har ett nytt marknadssystem på gång som syftar till att dels lättare få nya kunder, dels kunna följa dem genom hela uthyrningsprocessen. Tanken är att det nya marknadssystemet ska öka tillgängligheten - för såväl nya som för gamla kunder.

Framöver kommer vi också att se över och förbättra organisationen. För vi måste våga förbättra även när det går bra. Det går alltid att slipa pusselbitarna i organisationen ytterligare för att kunden ska ha så mycket nytta som möjligt - och för att vi ska fortsätta att vara ett företag i tiden.

Hans Georg Wahlberg
vd



Organisation

Eskilstuna Kommunfastigheter AB ägs till 100 procent av Eskilstuna kommun och består av moderbolaget samt dotterbolagen Torshälla Fastighets AB och Fastighetsbolaget Fair Tjugo KB. Fr Näcken KB har sålts under verksamhetsåret.

Kommunfastighet ingår tillsammans med Eskilstuna Energi & Miljö AB och Parken Zoo AB i koncernen Eskilstuna Kommunföretag som till 100 procent ägs av Eskilstuna kommun.

Moderbolagets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av 5 664 lägenheter om cirka 390 000 kvadratmeter, cirka 44 000 kvadratmeter lokaler; näringslivsfastigheter om cirka 150 000 kvadratmeter samt kommunala lokaler om cirka 500 000 kvadratmeter.

Kommunen är ägare till fastigheterna avsedda för kommunal verksamhet. I avtal överläts nyttjanderätten på Kommunfastighet och de kommunala nämnderna hyr därefter lokalerna efter behov.

Torshälla Fastighet AB omfattar 1 160 lägenheter om cirka 81 000 kvadratmeter och lokaler om cirka 15 000 kvadratmeter. Bolaget har förvaltningsuppdrag för kommunens fastigheter i Torshälla.

Fastighetsbolaget Fair Tjugo KB äger och förvaltar Torlunda 1:278

Kommunfastighets vd är från 2006 även vd för koncernen Eskilstuna Kommunföretag AB.

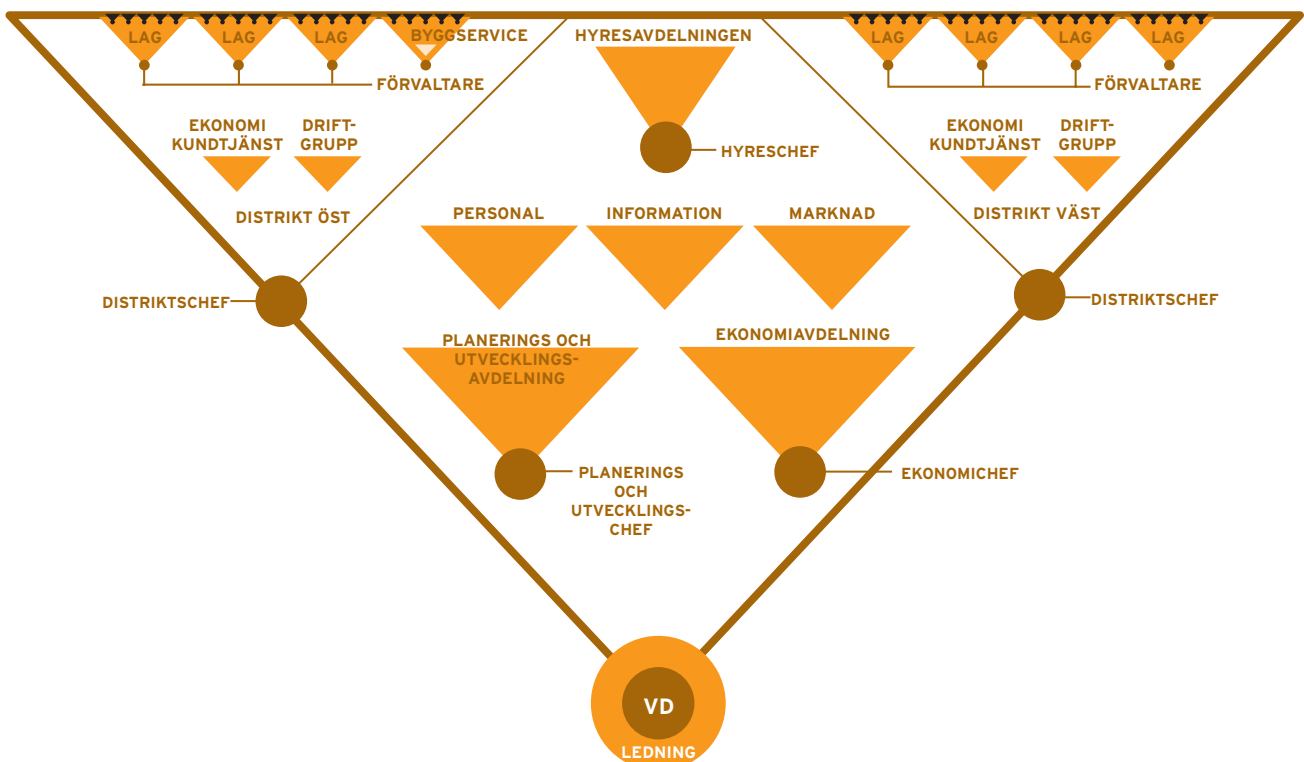
Arbetsätt

Moderbolagets verksamhet är indelat i två geografiska distrikt Öst och Väst - vars kontor ligger i stadsdelarna Fröslunda respektive Skogsängen. Huvudkontor med ekonomiavdelning, hyresavdelning, planerings- och utvecklingsavdelning samt stab finns i Företagens hus vid Munktellområdet.

Bostäder och kommunala lokaler är geografiskt fördelade mellan respektive distrikt medan näringslivslokalerna till övervägande del tillhör distrikt Väst. Distrikten har egna resurser för ledning, ekonomi administration och teknik samt ansvar för drift underhåll, inre och yttre fastighetsskötsel, vaktmästeri, städning, felanmälan och nyckelhantering.

På huvudkontoret finns resurser för ledning av företaget. Här finns också hyresavdelning som sköter hyresadministration och uthyrning. I höstas inrättades en ny säljorganisation med 6 st säljare som sköter kundkontakten från hyresavdelningen, över disk och via telefon. Visningarna sker med hyresavdelning som utgångspunkt och det är även hit kunder vänder sig till exempel för att välja tapeter.

Vår organisation ger nöjda kunder



Figur: organisation

Ägare Eskilstuna kommun

Eskilstuna Kommunföretag AB 100%

Parken Zoo i Eskilstuna AB 100%

Eskilstuna Energi & Miljö AB 100%

Eskilstuna Kommunfastigheter AB 100%

Torshälla Fastighets AB 100%

Fr Näcken KB* 100%

Fastighetsbolaget Fair Tjugo KB** 100%

Figur: den kommunala koncernen med Kommunfastighet och dotterbolag

* Bolaget såldes under 2006

** Bolaget såldes i början av 2007

Hallå där...

Tony Salonen och Elisabeth Pellas, som får hjälp av Jasmin Sadikot på Hyresenheten med att välja tapeter till sin nya lägenhet

Varför ska ni flytta?

Vi bor idag i en tvåa på 54 kvadratmeter på Rud-dammsgatan. Vi känner att det är för litet - för mycket compact living.

Vad tittar ni främst efter?

Dels att lägenheten är större förstås, dels var den ligger. Vi har kollat på en del centrala lägenheter, och fastnade för en i Skogsängen.

Är det svårt att hitta lediga lägenheter?

Tja, det gäller att man orkar engagera sig, att man anmäler sitt intresse och är flitig på Internet. De mest attraktiva lägenheterna ligger bara ute någon dag, sedan försvinner de.

Vad fick er att välja just den här?

Det uppfyller våra behov rätt bra, det är en trea på 80 kvadratmeter. Och så ligger den i ett område som verkar ganska lugnt och trevligt.



Arbetsmiljömål 2006

Mål: att få ned sjukfrånvaron till 6,7 procent eller 15 dagar per anställd och år - till och med 2007 års utgång

Resultat: vid 2006 års utgång uppnåddes - 6,9 procent eller 16 dagar per anställd och år

Mål: att verka för deltidssjukskrivning som alternativ till heltidssjukskrivning

Resultat: så har skett - antalet heltidssjukskrivningar under 2006 har minskat. I oktober 2006 avskaffades medfinansieringen men för Kommunfastighet är det viktigt att även i fortsättningen verka för att så snabbt som möjligt få tillbaka sina medarbetare - om än på deltid.

Mål: Humankapitalindex (HKI) på företagsnivå ska förbättras till lägst 4,1

Resultat: Förbättringsaktiviteter i form av ledarskapsträffar och liknande sker hela tiden. HKI-mätning ska ske vartannat år och målet följs därför upp först i februari 2008.

Effektivisering

En effektivitetsmätning av städtjänsterna har gjorts. De inledande mätningarna resulterade i att företaget gjorde bedömningen att resultatet skulle innebära personalminskningar på 10 procent. Vid 2006 års utgång noterades en personalminskning på 15 procent och ytterligare personalminskningar motsvarande 2-3 procentenheter planeras under 2007. Behovet att vid frånvaro omgående sätta in vikarie, innebär att effektiviseringen (i kronor) blir något lägre än nämnda procentsatser. Företaget kommer på sikt att se över även andra yrkeskategorier, som ett naturligt - och nödvändigt - led i effektiviseringen.



Personalförsörjning

Kommunfastighet står inför en stor kommande generationsväxling och har därför tagit fram ett traineeprogram tillsammans med allmännyttans organisation SABO. Två trainees har hittills anställts och en kommer att rekryteras under 2007.

Aktiviteter för friskare personal

Personalklubben K-bra har under året arrangerat innebandy, bowling samt resor för aktiviteter som skidor, fotboll och fiske. Företaget har också subventionerat friskvårdskort och massagebehandlingar samt erbjudit hälsoprofiler, kurser i ergonomi, stress och avspänning.

Andelen anställda utan registrerad sjukfrånvaro är 40 procent.

Personalträffar

Två stora personalträffar har arrangerats; en med inriktning på kompetensutveckling och utbildning i ett bredare perspektiv, och en med inriktning på mångfaldsarbetet, som drar igång på allvar 2007.

Utbildningar

Den utbildningsstruktur som arbetades fram under 2005 har nu tagits i bruk.

Utbildningsbehovet identifieras och en utbildningsplan arbetas fram. Utbildningarna planeras och genomförs, och därefter följer en utvärdering för att identifiera nya utbildningsbehov.

Utbildningsstrukturen syftar till att synliggöra utbildningsbehovet och ge en bättre insyn i, och överblick på, utbildningarna. Utvecklingssamtalen kommer på sikt att kunna kopplas till de personaladministrativa systemen och ge en god dokumentation på individnivå.

De stora utbildningsinsatserna har varit säkerhetsutbildningarna Heta arbeten, Arbeta säkert på tak samt en allmän, obligatorisk utbildning för alla som arbetar med byggnadsställningar.

Omfattande är också den fortlöpande certifieringen av städpersonal ute på respektive distrikt.

Närmare 60 personer har gått grund- eller fortsättningskurser i data och ett trettiotal chefer och arbetsledare har gått rekryteringsutbildning med fokus på mångfald.

I samarbete med Smedhälsan arrangeras kontinuerligt utbildning i hjärt-lungräddning för samtliga anställda - under året har omkring 40 personer fräschat upp sina kunskaper.

Totalt under året har personalen fått intern utbildning motsvarande cirka 4 000 timmar. Lägg därtill enskilda individers externa utbildningar. Kostnaderna för och i samband med utbildningar uppgår för år 2006 till cirka 1,3 miljoner kronor.

Företaget har även haft ledarskapsträffar där arbetsledare och chefer samlats i grupper och diskuterat olika situationer som arbetsledare kan hamna i, exempelvis konflikthantering, återkoppling och rehabilitering. Ledarskapsträffarna syftar till att stärka deltagarna i rollen som arbetsledare. Även förvaltare och avdelningschefer kommer att erbjudas att delta i ledarskapsträffar.

Åldersstruktur

	2005	2006
Genomsnittsålder	47,5 år	49 år
Antalet tillsvidareanställda kvinnor	194 (53%)	186 (52%)
Antalet tillsvidareanställda män	172 (47%)	173 (48%)
Sysselsättningsgrad för kvinnor	92%	91%
Sysselsättningsgrad för män	98 %	97%
Personalrörlighet	ca 10%	ca 6%

Antal tillsvidareanställda per arbetsställe och kategori

	2005	2006
Huvudkontor	35	34

Distrikt Öst

Tjänstemän	18	20
Fastighetsarbetare**	57	58
Städare	69	63
Byggservice*	26	29
	170	171

Distrikt Väst

Tjänstemän*	28	27
Fastighetsarbetare	67	65
Städare	66	62
	161	154

Totalt	366	359
---------------	------------	------------

* I Byggservice ingår 4 tjänstemän

** I Fastighetsarbetare ingår 3 fönsterputsare

Khalid Geire, ståuppkomiker som underhöll på personalmötet under tema Mångfald

Hur kan ett företag som Kommunfastighet arbeta för mångfald?

- Genom att behandla t ex invandrare på samma sätt som andra och ställa krav.

- Det är också viktigt att få ut viktig information.

Många invandrare kan knappt läsa sitt eget språk; att skicka lappar är ibland kontraproduktivt. Muntlig information fungerar i många fall mycket bättre.

Vilken är den vanligast fördom som du stöter på?

- Att jag är en ekonomisk flykting. Jag kommer från en ganska förmögen familj i Somalia. Vi hade fyra bilar och en bra bostad med två matsalar och sju sovrum. Men när kriget kom hade vi 24 timmar på oss att lämna landet

- inget finns kvar.

Vad har du själv gjort för att komma in i det svenska samhället?

- Jag kom till Sverige för femton år sedan och flyttade nio gånger under ett halvår. Då insåg jag att man inte får något gjort om man inte tar tag i saker själv. Så jag hoppade av den karusellen, skrev in mig på arbetsförmedlingen och lärde mig svenska.

Hur kan folk i allmänhet agera för att främja mångfald?

- Genom att inte utgå från att personer är på ett visst sätt. Personligen försöker jag möta alla med samma respekt som jag själv vill bli bemött med.



Miljömål 2006

Mål: handlingsplan framtagas för utbyte av fossila bränslen (olja) till annan uppvärmningsform

Resultat: flera projekt har genomförts där fossilt bränsle ersatts med förnyelsebar energi

Mål: minska energiförbrukningen enligt normvärdesberäkning för regionen (besparing ska göras)

Resultat: minskning har skett med 3,62 procent

Mål: utveckla MIBB "miljöinventering i befintlig bostad". 400 lägenheter i vardera distrikt öst och distrikt väst ska miljöinventeras.

Resultat: MIBB kallas nu God Miljö och på distrikt Öst har arbete påbörjats på Karl Johansgatan i Skogsängen, ett område med 138 lägenheter. Omkring hälften av dessa är klara. På distrikt Väst har arbetet avslutats i 100 lägenheter. God Miljö kommer att fortsätta och pågå kontinuerligt under 2007.

Mål: minska vattenförbrukningen med 5 procent

Resultat: ej uppnått. Vattenförbrukningen har minskats med cirka 1 procent.

Mål: handlingsplan framtagas för energideklaration av fastigheter enligt EU-direktiv

Resultat: har inte skett då EU:s direktiv inte är klara.

Vårt miljöarbete under 2006

Konvertering från direktverkande el till fjärrvärme har skett på Årby daghem. På Ekebo servicehus har konvertering skett, från elpanna till fjärrvärme, och på Ekängens idrottsplats har man konverterat från olja till fjärrvärme.

• Ett projekt med vattenbesparing i Viptorp som inneburit att man begränsat vattenflödet på tappställena.

• Under 2006 har Kommunfastighet, i samarbete med Eskilstuna Energi och Miljö, inlett ett försöksprojekt med att omvandla matavfall till biogas (och rötresten som ger näring i jordbruket). Projektet omfattar cirka 1 000 av Kommunfastighets lägenheter. En utvärdering av projektet har skett och Energi och Miljö tagit fram informationsmaterial och utbildat informatörer i ämnet. Under första halvåret 2007 kommer biomasseprojektet införas i ytterligare cirka 3 000 lägenheter.

• Miljöombudsträffar har hållits två gånger under året.

• Oljetankar, i fastigheter som tidigare varit oljeeldade, har rengjorts och besiktats.

• Åtgärderna för radonsanering, i företagets fastigheter och av kommunen ägda fastigheter som företaget förvaltar, har till viss del påbörjats. Bland annat har rumsaggregat installerats i kommunala lokaler. Man har också ökat (läs: tidigare lagd) ventilationstiderna på ett antal förskolor för att komma under gällande gränsvärdena under den tiden som barnen finns på skolorna.

• Resor i tjänsten har minskat med cirka 1,38 procent jämfört med 2005. 600 141 kilometer (2005: 600 971) motsvarande 1 672 kilometer per anställd (2005: 1642 kilometer per anställd)

God Miljö

God Miljö innebär att hyresgästen får svara på en enkät med frågor om sin inomhusmiljö. Därefter sker en kontroll i lägenheten - av temperatur och luftflöde samt eventuella läckage på toalett och i våtutrymmen. Detta för att hitta fel i ett tidigt skede, innan större fuktskador uppkommer. Vid besöket i lägenheten kontrolleras också radonhalter.

Resultaten från enkät och från besöket i lägenheten sammanställs för hela den enskilda fastigheten. Sedan åtgärdas bristerna; omgående om de är av enklare karaktär, och på sikt om de måste läggas in i en underhållsplan.

Magnus Nilsson och Tobias Wahlberg, som arbetar med projektet God Miljö, är på besök hos Elov och Solbritt Wikberg i Skogsängen.

Hållå där...

Vad gör ni i lägenheterna?

Vi mäter bland annat temperaturen i luft och vatten, och fukt i golv, väggar och tak - främst i badrum och i dusch. Vi mäter också radonhalten och att det finns en fungerande brandvarnare i lägenheten.

Hur används mätresultaten?

De sammanställs i protokoll som sedan ligger till grund för ett eventuellt åtgärdsprogram. En del kan vi kanske fixa på en gång. Vi gör också en hel del underhåll när vi är inne i lägenheterna.

Vilken typ av underhåll?

Bland annat spolar vi rent i golvbrunnar och stammar, kollar kranar och byter vattenlås.

Vi tatar också håll i till exempel badrumskakel och ser till att tvätt- och diskmaskin har rätt anslutningar. Vi byter också trasiga eluttag och strömbrytare.

Finns det något man som hyresgäst göra i förebyggande syfte?

Man kan börja med att borsta rent sina frånluftsdon, de sitter ofta i kök, bad- och sovrum. Sedan kan man själv ganska enkelt göra rent sina vattenlås och golvbrunnar, och kontrollera att man har rätt anslutningar till disk- och tvättmaskin.

Vad får ni för reaktioner från hyresgästerna?

Enbart positiva. De flesta är väldigt tacksamma över det jobb vi utför.



Kvalitetsmål och säkerhet

Försäkringsskador

Mål: minska antalet vatten-brand-inbrotts-skador. Skador "stort som smått" för samtliga tre affärsområden.

Resultat: har inte uppnåtts. Antalet skador har totalt ökat

Antal inträffade skador

Affärsområde	2005	2006
Bostäder	59 st.	72 st.
Näringslivslokaler	5 st.	0 st.
Verksamhetslokaler	6 st.	12 st.

Tillgänglighet

Mål: tillgänglighet hiss. Start ytterligare 70 lägenheter som ska klara nivå "rullstolsburen" under 2006.

Resultat: på distrikt Öst har hiss installerats i befintligt trapphus i två hus i Viptorp och Skogsängen (totalt 40 lägenheter), i de nya husen på Östermalm (42 lägenheter) samt i Vakteln (36 lägenheter).

Mål: minska kostnaderna för skadegörelse med 10 procent

Resultat: har inte uppnåtts. Kostnaderna har istället ökat med 3,22 procent.

Mål: vid NKI-mätningar ska resultatet förbättras. Varje enhet upprättar handlingsplan.

Resultat: marginella förändringar på vissa områden - på andra områden inte alls. Handlingsplan har upprättats och mätningen kommer under 2007 att studeras närmare och bearbetas på djupet för att förbättra bristerna och därmed också resultatet vid nästa mätning 2008.



Risikingenjörer som anlitas ska i samband med skadeförebyggande besiktningar även upprätta ett ekonomiskt underlag till grund för kommande åtgärder.

Katastrofövning

Under 2006 arrangerades en katastrofövning för att öka beredskapen vid olyckor och förbättra hanteringen vid kriser. I övningen ingick till exempel att kontakta socialjour, förbereda evakueringslägenheter samt att hantera media. Övningen resulterade bland annat i att en rad rutiner förbättrades.

NKI-mätning (Nöjd kund Index)

År 2005 utfördes en NKI-mätning bland omkring hälften av företagets drygt 5 600 hyresgäster. Under 2006 har en ny mätning gjorts, på den resterande hälften av hyresgästerna, som fått svara på frågor rörande sitt boende. En extern konsult har gjort mätningen som därmed är jämförbar med resultatet från liknande undersökningar för andra bostadsbolag. Undersökningen visade på marginella förbättringar endast på vissa områden.

Fjärrvärme: kWh/kvm Klimatkorrigerat:

	2005	2006	Minskning
Bostäder	137,6	133,1	3,27%
Skolor	125,4	122,3	2,47%
Förskolor	131,2	124,8	4,88%
Servicehus	121,7	110,5	9,20%
Kontor	92,6	86,1	7,02%
Totalt	130,3	125,6	3,62%

Statistik från SCB (EN16 SM 0604)

Genomsnittlig energianvändning kWh/kvm - el, olja och fjärrvärme - för uppvärmning och varmvatten i flerbostadshus och lokaler

	2001	2002	2003	2004	2005
Flerbostadshus	175	168	173	169	163
Lokaler	151	148	145	139	134

Förklaringar

1. För flerbostadshus redovisas summan av bostadsarea, lokalarea och varmgaragearea som summa uppvärmd area. Denna areauppgift är cirka 15-20 procent lägre än den verkliga uppvärmda arean eftersom trapphus, korridorer och övriga fastighetsgemensamma utrymmen inte ingår.

2. Minskningen av energiförbrukning beror främst på arbetet med optimering av värme- och ventilationsanläggningar. Andra faktorer som påverkat energiförbrukningen är, avseende bostäder, en större värmecentral har ersatts av flera mindre undercentraler. Avseende servicehus har Tunagården (128 lägenheter) byggts om och till.

Affärsområde Näringslivslokaler

Munktellstaden

Arbetet med att utveckla Munktellstaden fortsätter. Visionen är att förvandla det gamla industriområdet på Norr till en levande stadsdel med "kultur, idrott och fritid samt upplevelsenärningar och kunskapsföretag".

Flera projekt blev klara under det gångna året. Eskilstunas nya konstmuseum invigdes i juni - den gamla A-verkstaden har genomgått en totalrenovering och 3 000 kvadratmeter industri lokal har förvandlats till museum med konsthall, skaparverkstad, butik och café. Museet har till och med årets slut haft mer än 35 000 besökare vilket får anses vara en bra siffra i en stad av Eskilstunas storlek.

Vägg i vägg med konstmuseet byggs multiscenen Lokomotivet. Under hösten har arbetet varit ute på anbud och i vår startar byggnationen. Detta innebär också expansion för Munktell Café och Restaurang som får egen entré med garderob, toaletter och en fördubbling av antal sittplatser.

Eskilstuna Folkhögskola färdigställdes under 2006. Konstlinjen var först med att flytta in i sina nya lokaler - det före detta "spolhuset" - på västkanten. Vid terminsstarten i augusti invigdes resten av folkhögskolan som nu har hela sin verksamhet samlad under ett och samma tak. Här finns lokaler anpassade för dagens villkor, café, matsal, expedition, konferenslokaler, undervisningskök och motionsavdelning med bastu.

I Munktellstaden planeras Sveriges Bästa Teknikgymnasium i Volvo CE:s tidigare härdverk. Renoveringen är tänkt att ske med visionen att blanda gammal industri med modern design - i samma anda som nya konstmuseet, Munktell Science Park och de ombyggda lokalerna på Rekarnebyggnationen. Tänkt byggstart 2007 och klart för inflyttning vid terminsstart hösten 2008.

Uthyrningsgraden på Munktell Science Park har varit över förväntan och nu planeras en expansion. Det finns flera förslag på att bygga ut intilliggande lokaler enligt dagens modell.

I Munktellstaden ligger också Munktellmuseet som drivs av Volvo CE och som byggt ut sin verksamhet avsevärt. Volvo CE har för avsikt att utveckla verksamheten ytterligare även under 2007.

Clarion Collection Hotel Bolinder Munktell expanderar också. Kommunfastighet har under året sålt ett garage till hotellet, samt en fastighet som rivits och som får ge plats för en ny konferensanläggning och ytterligare rum för hotellets gäster.

Eskilstuna kommun fortsätter sitt arbete med den yttre miljön såsom upprustning av gator, torg och trottoarer. I början av 2007 startar arbetet med att bygga om parkeringen på Västra Storgatan, utanför den stora infarten till Munktellstaden.

Folkesta kombiterminal

Eskilstuna som logistikcentrum fortsätter att växa och under året har arbetet med att bygga ut Folkesta kombiterminal pågått. Terminalen byggs ut med 5 000 kvadratmeter terminalyta samt nya elektrifierade spår. Kombiterminalen kommer i fortsättningen att kunna ta emot över 600 meter långa tåg med trailers och containrar. Utbyggnaden är ett samarbete mellan Kommunfastighet, Eskilstuna kommun och Banverket. Folkesta Kombiterminal ska stå klart att invigas i februari 2007.

Nytt parkeringshus

Ett helt nytt parkeringshus med cirka 550 P-platser planeras i stadsdelen Nyfors. Huset är tänkt att ligga på Västra Åsgatan, ett stenkast från järnvägsstationen, och ska ersätta de 310 parkeringsplatser som finns där i dag. Projekteringen påbörjas i januari 2007 och vid halvårsskiftet 2008 är det tänkt att parkeringshuset ska stå klart.

Hallå där...

Carina Lewin och Anders Isaksson som driver restaurangen vid nya konstmuseet



Ni öppnade samtidigt som museet, i juni. Hur har det första halvåret varit?

- Ganska lugn start men sedan, i höstas, ökade farten. Vi hade febril aktivitet både dagar och kvällar.

Hur vill ni att restaurangen ska uppfattas?

- Vi hoppas att det ska vara navet i hela området och en självklar mötesplats. Men också en naturlig samarbetspartner när det gäller mat och upplevelser.

Hur menar ni?

- Vi har ju ett helt konstmuseum att visa upp. Tänk dig t ex ett kundmöte med tre-rätters middag; man inleder med förrätt och varmrätt, får sedan en guidad rundvandring innan man återvänder till efterrätten.

Vad är fördelen med att driva en restaurang i Munktellstaden?

- Det är ett område som är på G, det känns verkligen! Händer det något så händer det här. Alla drar alla och vi tror att det kan bli en skön mix av människor.

Affärsområde Bostäder

Vakteln

I kvarteret Vakteln har 36 nya studentlägenheter byggts, med inflyttning vid terminsstart hösten 2006. Pensionärsorganisationerna flyttade under sommaren in på bottenvåningen. Start också för byggande av kontor för kommunens IT-center samt Miljökontoret. Tanken är att på sikt sluta hela kvarteret med en ny huskropp och ytterligare lägenheter.

Örtagården

Under första kvartalet 2006 flyttade hyresgästerna in i kvarteret Örtagården - tre hus med totalt 42 yteffektiva lägenheter. Intresset har varit stort för Örtagården som var fullt uthyrt redan vid årets början.

Pilen

Ökad tillväxt och inflyttning till kommunen och underskott av lediga lägenheter med hiss har skapat ett behov av nya lägenheter även i Torshälla. Med Örtagården som förebild bygger nu dotterbolaget Torshälla Fastighets AB nya lägenheter i kvarteret Pilen. Nyproduktionen är den första på tolv år och består av två hus om 28 lägenheter. Byggstart i december 2006 med beräknad inflyttning första halvåret 2008.

Tallgläntan

Runt årsskiftet 2005/2006 flyttade hyresgästerna in i Tallgläntan i Kjula. Det före detta äldreboendet Tallåsgården, har byggts om till 18 nya lägenheter med gemensamma lokaler för samvaro och hobby. Tallgläntan redovisar, liksom Örtagården, en hög uthyrningsgrad.

Biopanna i Kjula

En ny pelletspanna byggs för att under 2007 ersätta tre gamla oljepannor i Kjula.

Pannan är ett steg mot företagets mål att ersätta allt fossilt bränsle med förnyelsebar energi.

Hissar

Två trevåningshus i Viptorp och Skogsängen har fått hissar installerade. Detta för att öka tillgängligheten främst för gamla och barnfamiljer.

Stambyten

Flera projekt avseende stambyten startade under senare delen av 2006: ett större arbete i 82 lägenheter i Brunnsbacken (pågår fram till våren 2007) samt i fyra lägenheter på Norr (avslutades innan årsskiftet).



Affärsområde Kommunala lokaler

På uppdrag av kommunen har ett flertal om ny och tillbyggnader utförts i de av kommunen ägda fastigheterna.

Eskilstuna brandstation

På uppdrag av Räddningsnämnden i Eskilstuna har en ny brandstation på drygt 6 000 kvadratmeter färdigställt. Det är 36 år sedan Räddningstjänsten fick nya lokaler. Numera ligger också SOS Alarm under samma tak. Cirka 300 gäster var inbjudna till den högtidliga invigningsceremonin i december.

Stadshuset

Stadshuset har fått en helt ny reception. Arbetet har också påbörjats med en ny ramp och ett helt nytt passagesystem samt byte av entrépartier - färdigt i början av 2007.

Årbyskolan

Under året startade en omfattande om- och tillbyggnation på Årbyskolan, på uppdrag av Barn- och utbildningsnämnden. Bland annat får skolan en ny fasad, ljusgårdarna byggs in och skapar ett nytt torg i huvudbyggnaden. Totalt cirka 11 000 kvadratmeter lokaler berörs. Arbetet sker i fem etapper och beräknas vara klart i slutet av 2008.

Förskoleutbyggnad

Ekängens förskola får sex nya avdelningar och blir den första förskolan i Eskilstuna som byggs enligt det nya programmet "pedagogisk idé för framtidens förskola in i 2000-talet" - vilket innebär att hela förskolan bildar ett gemensamt arbetslag. Ur det stora arbetslaget bildas sedan mindre arbetslag om 6-8 pedagoger per lag. Förskolan får separat matsalsdel, lekhall, pedagogiskt kök, ateljé och rum för våtlek. Förskolan kommer att vara klar i sin helhet vid halvårsskiftet 2007.

Utbyggnad är planerad på ytterligare sex förskolor. Förutom de av Kommunfastighet ägda förskolorna i Fröslunda och Odlaren - som får sex nya avdelningar var - planeras utbyggnad även på förskolorna Stenby (8 avd), Lagrådsgratan (2 avd), Tegelviken (2 avd) samt Sahlvägen (4 avd).

I sommar har Lagersbergsskolan anpassats för att svara upp till det ökade behovet av förskoleplatser. Samtidigt har den yttre miljön fräschats upp och eleverna har fått nya grönytor med träd och buskar samt en ny näridrottsplats.

Nytt äldreboende i Måsta

På uppdrag av Vuxennämnden har Kommunfastighet börjat projektera för ett nytt äldreboende i Måsta, med planerad byggstart hösten 2007. Äldreboendet skall innehålla 88 lägenheter samt tillagningskök med restaurang. Restaurangen skall även betjäna närboende.

Särskilda boendeformer

Under 2006 har inflyttning skett till Grimbovägen i Ekeby.

Gruppboenden har byggts för att möta ett ökat behov av omsorgsboende från Vuxenförvaltningen.

Marknadsmål

Mål: byggstart för 36 studentlägenheter under 2005 med inflyttning 1 augusti 2006

Resultat: detta är genomfört och samtliga är uthyrda

Mål: byggstart för 30 lägenheter under 2006 med inflyttning 1 augusti 2007

Resultat: ej påbörjat. Utredning pågår om nya studentbostäder.

Mål: upprätta strategi för näringslivslokaler

Resultat: ej påbörjat

Mål: ny hemsida med koppling till det nya marknadssystemet

Resultat: projekt med att göra om hemsidan pågår

Mål: uthyrningsgraden för 2006 ska vara minst 98 procent

Resultat: ej uppnått. Per den 31 december 2006 var uthyrningsgraden 97,4 procent.

Omflyttning

Omflyttningen har minskat med 1,7% jämfört med föregående år. Bra fastigheter och lojala kunder kan vara en orsak, ett mindre antal lediga lägenheter på marknaden totalt, kan vara en annan.

Företaget fortsätter arbeta för att minska kostnader som uppstår i samband med omflyttning.



Aktiviteter

Stadsdelsdagar

Aktiviteter med musikunderhållning, loppis, ponnyridning och karusell med mera - har i samarbete med olika föreningar och organisationer arrangerats ute i bostadsområdena: bland annat midsommarfirande i Fröslunda/Lagersberg, julgransplundring och internationell mat- och kulturfest i "hallen" i Fröslunda.

Barn och ungdomar boende på Söder har under tio sommarveckor kunnat delta i utomhusaktiviteter i ett arrangemang kallat "Aktivitet Söder".

Informationsmöten för hyresgäster har hållits i Hällberga och Hållsta samt Kjula där man även arrangerat en grillkväll. Kommunfastighet har också varit en av sponsorerna till Sommarkul, en fritidsaktivitet som arrangeras av Eskilstuna Friidrottsförening och som vänder sig till barn och ungdomar ute i bostadsområdena. Genom Generationsprojektet har barn och seniorer på resor och kollo fått umgås över generationsgränserna.

Studentkampanjer

Inför terminsstart på högskolan har en rad marknadsföringsinsatser gjorts för att få nya studenter att välja Kommunfastighet som hyresvärd; information med personliga brev i direktutskick samt reklamtavlor på stan. En av studentlägenheterna i kvarteret Vakteln gjordes i ordning som visningslägenhet.

I snart tio år har företaget deltagit i Studentkårens cykelprojekt och delat ut cyklar som tack till personer som valt att studera i Eskilstuna och bo hos Kommunfastighet. Cykelprojektet fortsatte även 2006 och Kommunfastighet delade i år ut 55 cyklar till lika många studenter. Kommunfastighet har också medverkat vid en kick off på Studenternas hus tillsammans med Studentkåren för att marknadsföra nya kv Vakteln.

Eskilstunatåget

Kommunfastighet var en av arrangörerna när Eskilstunatåget under fyra dagar rullade runt i Mälardalen och stannade till i Västerås, Enköping, Stockholm och Örebro. Syftet var bland annat att få pendlare till Eskilstuna att flytta hit. Även Eskilstuna som semesterort marknadsfördes.

Samverkan

Samverkansprojekt som ska öka möjligheterna till kvarboende för äldre i den egna stadsdelen. Projektets första utredande del har avslutats. Projektet är ett samarbete med Vuxennämnden och Torshälla stads förvaltning och redovisades bland annat på Vuxenförvaltningens mäsä "Med tanke och känsla - så möter vi människan" i maj.

Ett annat projekt där den utredande delen avslutats under 2006 är Bostäder för personer med särskilda behov. Det är ett samarbete mellan Kommunfastighet, Vuxenförvaltningen, Torshälla stads förvaltning och Arbetsmarknads- och familjeförvaltningen - här har en plan och samarbetsrutiner tagits fram. Projektet avser personer under 65 år med funktionshinder samt personer som av någon anledning inte får eget hyreskontrakt hos någon hyresvärd.

Hemsidan

Arbetet har påbörjats med att göra hemsidan mer användarvänlig. Hemsidan kommer att kopplas till ett nytt marknadssystem. Under 2007 kommer det nuvarande kösystemet att bytas ut. I fortsättningen får kunden registrera sig på hemsidan och aktivt bevaka vilka lägenheter som blir lediga. Syftet med det nya marknadssystemet är att skapa en aktiv bostadskö och att snabbare få lediga lägenheter uthyrda.

Trappuppgången

Tidningen Trappuppgången, som ges ut av koncernen Eskilstuna Kommunföretag AB, har under året kommit ut två gånger och distribuerats till samtliga hushåll i Eskilstuna. Inför höstnumret genomgick tidningen en förändring både till form och innehåll för att bättre svara upp mot tidningens mål samt öka läsvärdet och kundnyttan.



Uthyrningsgrad lägenheter

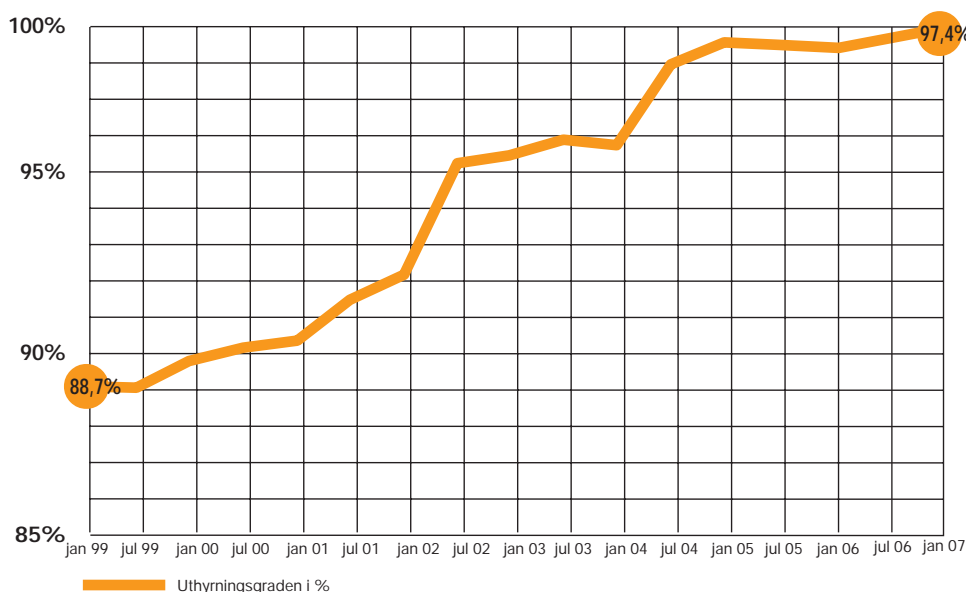


Diagram: uthyrningsgrad

Hallå där...

Ove Bäck från PRO Eskilstuna, vars omkring 3 500 medlemmar flyttat in på Seniorcentrum i Vakteln

Vad tycker ni om era nya lokaler?

Vi trivs jättebra. Det är centralt och är ändamålsenliga. Vi har gjort en del mindre justeringar, sådant som man upptäcker när man bott in sig.

Vad gör ni här?

Vi har våra kanslier här, håller medlems- och styrelsemöten och anordnar olika aktiviteter som dans, bridge och filmvisning. Det händer också att vi hyr ut lokalerna till idrottsföreningar.

Fem pensionärsorganisationer under ett och samma tak - kommer ni överens?

Ja, vi samarbetar bra. Och det är faktiskt inte så vanligt om man jämför med resten av landet. Men tack vare de tidigare grupperingarna har vi lärt känna varandra.

Umgås ni något med studenterna som bor på Vakteln?

Vi har bara trapphuset gemensamt och har än så länge inte haft så mycket kontakt. Men det är inte otänkbart att det kan växa fram - kanske med föreläsningar eller liknande.

Hur är livet som pensionär?

Tja, man lever fortfarande med almanackan fylld av aktiviteter som vi driver; det är boule, golf, dans och sammanträden. Jag har inga som helst problem att fylla min fritid.



Styrelsen och verkställande direktören för Eskilstuna Kommunfastigheter AB, org. nr 556499-5909, får härmed avge förvaltningsberättelse över verksamheten år 2006.

Styrelse, verkställande direktör och revisorer:

Tom 2006-12-31

Ordinarie ledamöter

Jonny Lundgren, ordf. (s)
Sten Widerholm, 1:e vice ordf. (s)
Rune Nyberg, 2:e vice ordf. (fp)
Marianne Andersson (s)
Berith Carlsson (s)
Sverker Halldén (m)
Eila Clarstedt (v)
Bengt Janson (m)
Claes-Göran Gustafsson (kd)

Suppleanter

Alf Svensson (s)
Majo Kuusikoski (s)
Therese Huru (s)
Torgny Zetterling (m)
Per Ljungwald (fp)
Bo Hellmark (kd)
Terhi Niemi (v)

Fackliga representanter

Ingevi Bengtsson (Kommunalanställdas förbund)
Christer Carlsson (SKTF)

Verkställande direktör

Hans Georg Wahlberg

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB,
huvudansvarig Peter Söderman, auktoriserad revisor

Tom 2006-12-31

Lekmannarevisorer

Hans Johansson (s)

Suppleant

Urban Pantzar (m)

From 2007-01-01

Ordinarie ledamöter

Alf Egnerfors, ordf. (s)
Joacim Forselius, 1:e vice ordf. (s)
Bengt Janson, 2:e vice ordf. (m)
Marianne Andersson (s)
Mohammad Deravian (s)
Magnus Karlsson (v)
Torgny Zetterling (m)
Owe Kling (fp)
Thomas Ohlsson (c)

Suppleanter

Berith Karlsson (s)
Mohamadali Bahrami (s)
Jessica Gustafsson (s)
Roja Mahmoudi (v)
Hans Wikberg (m)
Joonas Sillanpää (fp)
Bo Hellmark (kd) tom 2007-02-22
Ulla Hallin (kd) from 2007-02-22

From 2007-01-01

Lekmannarevisorer

Marianne Jonsson (s)

Suppleant

Leif Jilsmo (m)

KONCERNEN

Organisation

Moderbolaget Eskilstuna Kommunfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Eskilstuna Kommunföretag AB som ägs av Eskilstuna kommun.

Eskilstuna Kommunfastigheter AB äger till 100% Torshälla Fastighets AB och är komplementär i Fastighetsbolaget Fair Tjugo KB, där Torshälla Fastighets AB är kommanditdelägare.

Riskhantering

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Investeringar och förvärv av fastigheter

Under året avslutade investeringar har gjorts i byggnader med 71 140 tkr (69 067), markanläggning 5 436 tkr (226), mark 1000 tkr (3 145), markinventarier 4 258 tkr byggnadsinventarier 1 583 tkr (96), inventarier, verktyg och installationer 3 430 tkr (3 375) samt pågående nyanläggningar 19 273 tkr (75 183).

Totala investeringar under året uppgår till 106 120 tkr (151 092). I totala investeringar ingår förvärv av kombiterminalen i Folkesta, (Hällby 2:186) för 4 258 tkr från Eskilstuna Energi & Miljö AB.

Försäljning av fastigheter

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har sålt del av Nithammaren 4 för 2 300 tkr till Home Hotel per 2006-12-01.

Försäljning av dotterbolag

Dotterbolaget FR Näcken KB har sålts i februari 2006 till hyresgästen Nya Segerström & Svensson i Eskilstuna AB för 36 734 tkr.

Om- och tillbyggnader moderbolaget

Avslutade investeringar:

- Örtagården 20, nybyggnation 42 lägenheter
- Vakteln 6, ombyggnad till studentbostäder samt lokaler till pensionärsorganisationerna
- Ostran 3, gruppboende
- Nithammaren 4, nytt konstmuseum
- Nithammaren 4, Folkhögskolan
- Nithammaren 8, C E Johansson
- Litografen 6, AMA kontor och hiss
- Litografen 6, ventilation
- Källsta 1:3, fjärrvärmeanslutning

Pågående investeringar:

- Nithammaren 4, ombyggnad Lokomotivet, dans, teater, musik
- Nithammaren 4, SBT, Sveriges Bästa Teknikgymnasium
- Eskilshem 2:1, Bollhuset, kansli lokaler K&F
- Hällby 2:186, utökning befintlig kombiterminal
- Hällby 2:186, byggnation spår till Kommunen
- Vakteln 6, IT-center Eskilstuna Kommun
- Vakteln 6, ombyggnad miljöförvaltningen
- Kjula, närvärme till 3 st fastigheter
- Hornet 2, installation av hiss
- Hövdingen 2, installation av hiss
- Brunnsbacken, etapp 3 stambyte och badrumsrenovering
- Tornsvälan 2, ny undercentral
- Trasten 1, ny undercentral

Om- och tillbyggnader Torshälla Fastighets AB

Avslutade investeringar:

- Matrosen 21, passagesystem
- Skidåkaren 2, familjecentral
- Skidåkaren 2, distriktssköteskemottagning

Pågående investeringar:

- Skeppsgossen 1, källsorteringshus
- Pilen 10, nybyggnation

Förändringar av bostadsbeståndet

	Antal lgh	yta tkvm
2005-12-31	6 747	468
2006-12-31	6 824	472

Likviditet / soliditet

Likvida medel, inklusive saldo från koncernkonto, uppgår för koncernen vid årets utgång till 54 mkr (162mkr).

Soliditeten beräknat som summan av obeskattade reserver och eget kapital i förhållande till balansomslutning uppgår till 16,6 % (15,6 %).

Resultat

Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår för affärsområde bostäder till 6 401 tkr (15 665 tkr), näringslivslokaler 7 909 tkr (4 412 tkr) och kommunala lokaler 9 660 tkr (14 261 tkr). För affärsområde bostad medförde hyresförhandlingen 2006 en hyreshöjning fr o m 2006-03-01 med 0,3% vilket inte kompenserat kostnadsökningar. Ett fortsatt lågt ränteläge har gynnat affärsområdet. Bostadsbeståndets ålder medför ett ökande underhållsbehov. Affärsområde näringslivslokaler har tillgodogjorts reavinster från försäljning av två fastigheter. Detta har tillsammans med fortsatt lågt ränteläge och trots väsentligt ökade underhållsinsatser medfört ett gott resultat. Den milda vintern har tillsammans med effektivisering gjort att kostnaderna för värme är lägre än budgeterat för alla affärsområden. Nettoresultat för koncernen uppgår till 16 368 tkr (24 946 tkr)

MODERBOLAGET

Sammanträden

Styrelsen har hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden under 2006.

Organisationsanslutningar

Företaget är medlem i:

- SABO-** Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag
- KFS-** Arbetsgivarorganisation för de kommunala fastighetsbolagen
- HBV-** Husbyggnadsvaror HBV Förening u p a

Verksamhet

Uthyrningssituationen försämrades under våren 2006 för att åter förbättras under senare delen av året. Vårt mål ca 2% vakanta lägenheter, har inte uppnåtts. Efterfrågan på studentbostäder har minskat något. Uthyrningsnivån för industri-lokaler och kommersiella lokaler är god, med på sikt fortsatt efterfrågan.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bostäder

Efterfrågan på attraktiva bostäder med centrumnära lägen kommer att vara fortsatt god. Borttagande av bidrag till bostadsproduktionen medför tyvärr att målsättningen att fortsätta planera för nyproduktion får revideras.

Underhåll och stamreoveringar kommer att fortsätta i beståndets bostäder från 1950- och 1960-talen. I allt högre grad kommer samtidigt åtgärder för att förbättra tillgängligheten att vidtas. Flera projekt planeras där hissar monteras i befintliga fastigheter med lämpliga förutsättningar.

Handlingsprogram utformas och konkreta åtgärder vidtas för att förbättra trygghet och säkerhet i våra bostadsområden. Våra hyresgäster fäster stor vikt vid dessa frågor i våra kundenkäter.

För att förbättra uthyrningsgraden och öka områdenas popularitet har två separata projekt startats med fokus på Lagersberg respektive Brunnsbacken.

Kommunala lokaler

Befolkningsutvecklingen pekar på behov av fler förskoleplatser och Eskilstuna Kommun planerar tillsammans med Kommunfastighet för en kraftig utbyggnad av förskolor. Kommunfastighet har planerat att bygga två barnstugor i anslutning till våra nuvarande fastigheter i Fröslunda och Odlaren.

På längre sikt kommer fler äldre, att generellt ställa högre krav på tillgänglighet såväl i lokaler som boende. Behovet av särskilda boenden anpassade för specifika krav, kommer att fortsatt öka.

Kommunfastighet har deltagit i två samverkansprojekt, "Framtidens boende för äldre" samt "Särskilda boendeformer" tillsammans med Vuxenförvaltningen, Arbetsmarknads- och Familjeförvaltningen och Torshälla Stads förvaltning. Uppdragen har lämnats i ägardirektiv. Projekten har redovisats och förslag lämnats till fortsatt arbete.

Näringslivslokaler

Kommunfastighets uppgift är att underlätta för nyföretagande på orten. Detta sker bl a genom fortsatt köp, avyttring och förädling av näringslivslokaler.

Munktelldagens positiva utveckling fortsätter. Konstmuseet och Folkhögskolan har under 2006 flyttat in i sina nya lokaler. I lokaler belägna intill Konstmuseet byggs multiscenen Lokomotivet. Detta innebär också en expansion för Munktel Café och Restaurang som får egen entré med garderob och toaletter samt en fördubbling av antal sittplatser. Begreppet Munktel Science Park fortsätter att attrahera nya verksamheter och företag och planering pågår för utökning i etapp 2.

Planering och projektering pågår för att bygga Sveriges Bästa Teknikgymnasium i Volvo CEs gamla hårdverkstad.

Försäljning planeras av dotterbolaget Fair Tjugo KB till Kilenkryssset AB. Hyresgästen Outukumpu's önskemål om utbyggnad och investering kan då tillgodoses och Kommunfastighet kan prioritera de fortsatta investeringarna i Munktelldagen.

Under 2007 fullföljs utbyggnaden av kombi-terminalen i Folkesta.

Finansförvaltning

Under år 2006 har räntorna legat kvar på en låg nivå och därmed genererat låga räntekostnader. De statliga räntebidragen är marginella.

Genomsnittlig ränta på bolagets låneportfölj var vid ingång- en av 2006 ca 3,9 % och vid utgången av 2006 ca 3,7 %.

Som alternativ till traditionell räntebindning använder bolaget alltmer ränte-swap som instrument. En flexiblere lösning varigenom vi uppfyller kraven i vår finanspolicy. Vid årets utgång uppgick swapvolymen till 360 Mkr, bestående av 5 st avtal där rörlig ränta bytts till bunden.

Hyresförluster

Antalet outhyrda bostadslägenheter var 2006-12-31, 164 (178) st. Hyresförlusterna för vakanta bostäder uppgår till ca 13 mkr (11 mkr).

Likviditet / soliditet

Likvida medel, inklusive saldo från koncernkontot, har under året uppgått till i genomsnitt 56 mkr (54 mkr). Vid årets slut uppgår de likvida medlen till ca 46 mkr (138 mkr).

Balanslikviditeten, dvs förhållandet mellan omsättnings- tillgångar och kortfristiga skulder, uppgår till 0,20 (0,48).

Soliditeten, beräknad som summan av obeskattade reserver och eget kapital i förhållande till balansomslutning uppgår till 18,3 % (17,2 %).

Externa hyreskostnader

Ersättning för inhyrning av externt ägda lokaler har erlagts med 214 785 tkr (207 730 tkr) och ingår i rörelsens kostnader.

Hyresförhandlingar

Resultatet av hyresförhandlingen för år 2006 med Hyresgästföreningen, gav en höjning för bostadshyror from. 1 mars med 0,3 %.

Resultat 2006

Redovisat resultat uppgår till 11 749 tkr (18 619 tkr).

Vinstdisposition

Moderbolaget

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 144 471 189, varav årets vinst kronor 11 749 524, fördelas enligt nedanstående förslag.

Styrelsen anser att den nedan föreslagna utdelningen, såväl som övriga redovisade vinstdispositioner, är försvarliga såväl på bolags- som koncernnivå med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital och med hänsyn till bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets och koncernens förutsättningar att genomföra framtida, för verksamheten nödvändiga, investeringar kvarstår. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 §, 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Utdelning, kr	1 844 000
Till nästa år överföres	142 627 189
Summa	144 471 189

Koncernen

Av koncernens fria egna kapital 163 099 tkr, föreslås ingen överföring till bundna reserver.

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Nettoomsättning	1		
Hysesintäkter	2	932 025	906 648
Övriga förvaltningsintäkter	3	23 537	20 719
Övriga rörelseintäkter	4	14 266	14 262
		<u>969 828</u>	<u>941 629</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-675 602	-638 977
Personalkostnader	6	-148 820	-144 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-59 553	-58 431
Rörelseresultat		<u>85 853</u>	<u>99 367</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 930	1 963
Statliga bostadsbyggnadssubv (Räntebidrag)		793	571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 606	-67 561
Resultat före skatt	9	<u>23 970</u>	<u>34 340</u>
Aktuell skatt		-4 971	-5 764
Skatt, uppskjuten		-2 631	-3 630
Årets resultat		<u>16 368</u>	<u>24 946</u>

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	2 174 033	2 100 994
Balanslånepost	12	462	888
Markinventarier	13	3 956	–
Byggnadsinventarier	14	1 707	1 710
Inventarier, verktyg och installationer	15	7 159	7 465
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	20 585	77 284
		2 207 902	2 188 341
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	85	85
Andra långfristiga fordringar	20	267	83
		352	168
Summa anläggningstillgångar		2 208 254	2 188 509
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Förråd		2 118	2 702
		2 118	2 702
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 635	1 117
Hysesfordringar		319	407
Fordringar hos koncernföretag		55	–
Skattefordringar		80	–
Övriga fordringar		7 450	18 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	25 129	19 986
Fordringar Eskilstuna Kommun		–	71 599
		36 668	111 819
<i>Kassa och bank</i>		305	320
Summa omsättningstillgångar		39 091	114 841
SUMMA TILLGÅNGAR		2 247 345	2 303 350

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Bundna reserver		170 696	166 586
		<u>210 696</u>	<u>206 586</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver		146 731	127 590
Årets resultat		16 368	24 946
		<u>163 099</u>	<u>152 536</u>
		<u>373 795</u>	<u>359 122</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	7 129	7 745
Avsättningar för uppskjuten skatt	25	15 832	13 201
		<u>22 961</u>	<u>20 946</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26,28	1 339 205	1 401 165
Skulder till Eskilstuna Kommun	27	303 902	309 277
		<u>1 643 107</u>	<u>1 710 442</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28	3 545	3 231
Leverantörsskulder		50 035	78 489
Skuld till Eskilstuna Kommun	29	23 091	–
Skulder till moderföretag		117	494
Skulder till koncernföretag		37 707	36 345
Skatteskulder		–	8 773
Övriga skulder		20 259	17 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	72 728	67 695
		<u>207 482</u>	<u>212 840</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 247 345</u>	<u>2 303 350</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	71 769	172 197
Inteckningar i tomträtt	8 835	10 785
	<hr/> 80 604	<hr/> 182 982
 <i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	 Inga	 Inga
Ansvarsförbindelser		
Avtal att förvärva fastigheten Torshälla 4:45	1 101	1 053
Beräknade miljöåtgärder Torshälla 4:44	1 200	3 300
	<hr/> 2 301	<hr/> 4 353

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-01-01 -2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	23 970	34 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	46 575	45 799
	70 545	80 139
Betald skatt	-13 824	2 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 721	82 502
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	584	-411
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 632	-16 624
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-32 997	31 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 940	96 994
Investeringsverksamheten		
Avyttring av dotterföretag	36 734	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-106 120	-151 093
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 634	26 026
Förvärv av finansiella tillgångar	-184	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	186
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 936	-124 881
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	58 381
Amortering av låneskulder	-67 021	-
Utbetald utdelning	-1 696	-2 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68 717	56 261
Årets kassaflöde	-107 713	28 374
Likvida medel vid årets början	161 941	133 567
Likvida medel vid årets slut	54 228	161 941

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-01-01 -2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	1 935	1 979
Erhållet räntebidrag	872	572
Erlagd ränta	66 341	68 004
 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	59 553	58 431
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	–	-12 525
Rearesultat avyttring av rörelse/dotterföretag	-12 362	–
Avsättningar till pensioner	-616	-107
	46 575	45 799
 Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	304	320
Tillgodohavande på koncernkonto hos moderföretaget	53 924	161 621
	54 228	161 941

Ej utnyttjade krediter

Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 50 000 (50 000)

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01 -2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>
Nettoomsättning	1		
Hyresintäkter	2	851 839	823 319
Övriga förvaltningsintäkter	3	23 565	20 753
Övriga rörelseintäkter	4	13 113	14 735
		888 517	858 807
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	5	-639 213	-606 931
Personalkostnader	6	-129 679	-126 328
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-48 595	-45 313
Rörelseresultat		71 030	80 235
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	1 488	1 948
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 080	5 194
Statliga bostadsbyggnadssubv (Räntebidrag)		433	210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 273	-56 738
Resultat efter finansiella poster	9	21 758	30 849
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, erhållna		1 800	-
Bokslutsdispositioner, övriga	10	-6 050	-5 335
Resultat före skatt		17 508	25 514
Aktuell skatt		-4 971	-5 070
Uppskjuten skatt		-788	-1 825
Årets resultat		11 749	18 619

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	1 806 525	1 700 599
Markinventarier	13	3 956	–
Byggnadsinventarier	14	1 707	673
Inventarier, verktyg och installationer	15	6 255	6 318
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	17 882	76 750
		<u>1 836 325</u>	<u>1 784 340</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	47 809	71 677
Fordringar hos koncernföretag	18	20 538	31 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	45	45
Andra långfristiga fordringar	20	267	83
		<u>68 659</u>	<u>103 305</u>
Summa anläggningstillgångar		1 904 984	1 887 645
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Förråd		1 758	2 324
		<u>1 758</u>	<u>2 324</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 595	1 093
Hysesfordringar		163	209
Fordringar hos koncernföretag		2 538	2 284
Skattefordringar		–	–
Övriga fordringar		7 449	18 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	23 088	17 558
Fordringar Eskilstuna Kommun		–	48 062
		<u>36 833</u>	<u>87 915</u>
<i>Kassa och bank</i>		299	227
Summa omsättningstillgångar		38 890	90 466
SUMMA TILLGÅNGAR		1 943 874	1 978 111

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (400 000 aktier med kvotvärde 100 kr)		40 000	40 000
Reservfond		152 574	152 574
		<u>192 574</u>	<u>192 574</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		132 722	115 798
Årets resultat		11 749	18 619
		<u>144 471</u>	<u>134 417</u>
		337 045	326 991
<i>Obeskattade reserver</i>	23		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		7 960	7 810
Periodiseringsfonder		17 550	11 650
		<u>25 510</u>	<u>19 460</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	6 008	6 586
Avsättningar för uppskjuten skatt	25	4 376	3 588
		<u>10 384</u>	<u>10 174</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	26,28	1 173 716	1 224 980
Skuld till Eskilstuna Kommun	27	205 052	206 227
		<u>1 378 768</u>	<u>1 431 207</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28	1 245	1 131
Leverantörsskulder		41 381	71 099
Skulder till moderföretag		117	494
Skulder till koncernföretag		34 017	33 531
Skulder till Eskilstuna Kommun	29	30 822	–
Skatteskulder		116	7 664
Övriga skulder		19 203	16 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	65 266	60 221
		<u>192 167</u>	<u>190 279</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 943 874	1 978 111

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 613	114 041
Inteckningar i tomträtt	8 835	10 785
	<hr/> 22 448	<hr/> 124 826
 <i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	 Inga	 Inga
 Ansvarsförbindelser	 Inga	 Inga

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-01-01 -2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	21 758	30 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	35 654	32 725
	57 412	63 574
Betald skatt	-12 519	2 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 893	66 359
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	566	-331
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 020	-15 669
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-33 993	28 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 486	78 947
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-103 171	-139 236
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 591	26 026
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	47 009	6 263
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 571	-106 947
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	58 739
Amortering av låneskulder	-52 325	–
Utbetald utdelning	-1 696	-2 120
Erhållna koncernbidrag	1 800	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 221	56 619
Årets kassaflöde	-91 306	28 619
Likvida medel vid årets början	137 688	109 069
Likvida medel vid årets slut	46 382	137 688

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2006-01-01 -2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	3 071	5 217
Erhållet räntebidrag	421	212
Erlagd ränta	55 453	57 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	48 595	45 313
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-12 363	-12 525
Avsättningar till pensioner	-578	-63
	35 654	32 725
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	299	227
Koncernkonto Eskilstuna Kommun	46 084	137 461
	46 382	137 688

Ej utnyttjade krediter

Ej utnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 50 000 (50 000)

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

	Koncernen	Moderbolaget
Byggnader	10-59 år	10-59 år
Uppskrivning av byggnad	20-59 år	20-27 år
Anslutningsavgifter	20 år	20 år
Markanläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Markinventarier	20 år	20 år
Byggnadsinventarier	5-10 år	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år	5 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förråd

Varulagret, värderat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:3, är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt först in- först ut-principen, respektive verkligt värde. Därvid har inkurans beaktats.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och redovisas netto efter moms och rabatter.

Skatt

Företaget och koncernen tillämpar BFNAR 2001:1 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 skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill och inte heller i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med RR 1:00.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Eskilstuna Kommunföretag AB, org nr 556531-7293 med säte i Eskilstuna.

Eskilstuna Kommunföretag AB ägs till 100% av Eskilstuna Kommun.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 23 % (22%) av inköpen och 1 % (1%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 24% (23%) av inköpen och 1 % (1%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 1	Nettoomsättning per affärsområde	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Koncernen			
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Kommunala lokaler	482 953	464 348
	Bostäder	396 890	389 255
	Näringslivslokaler	75 719	73 764
		955 562	927 367
Moderföretaget			
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Kommunala lokaler	482 981	463 544
	Bostäder	322 444	316 622
	Näringslivslokaler	69 979	63 906
		875 404	844 072

Not 2 Hyresintäkter

	<i>2006-01-01 -2006-12-31</i>	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>
Koncernen		
<i>Hyresintäkter</i>		
Lägenheter	357 791	351 539
Lokaler i bostadsfastigheter	40 216	38 725
Garage	9 856	9 813
P-platser	4 650	4 450
Näringslivslokaler	60 686	58 907
Kommunala lokaler *)	482 762	465 985
Övrigt	1 087	1 120
<i>Avgår hyresrabatter</i>		
Senarelagt underhåll	-268	-296
Övriga hyresrabatter	-5 852	-6 520
<i>Hyresbortfall outhyrda objekt</i>		
Lägenheter	-13 700	-11 698
Lokaler i bostadsfastigheter	-3 478	-3 768
Garage	-670	-592
P-platser	-999	-956
Övrigt	-56	-61
	932 025	906 648

*I hyresintäkterna ingår hyra för egna lokaler med 6 047 (5 261) tkr.
Per 2006-12-31 var 164 (180) lägenheter outhyrda.*

Moderföretaget

<i>Hyresintäkter</i>		
Lägenheter	299 278	293 416
Lokaler i bostadsfastigheter	25 290	24 470
Garage	9 103	9 021
P-platser	3 731	3 552
Näringslivslokaler	54 946	49 049
Kommunala lokaler *)	482 762	465 985
Övrigt	1 081	1 114
<i>Avgår hyresrabatter</i>		
Senarelagt underhåll	-263	-290
Övriga hyresrabatter	-5 719	-6 346
<i>Hyresbortfall outhyrda objekt</i>		
Lägenheter	-13 417	-11 460
Lokaler i bostadsfastigheter	-3 355	-3 715
Garage	-656	-574
P-platser	-886	-842
Övrigt	-56	-61
	851 839	823 319

*I hyresintäkterna ingår hyra för egna lokaler med 5 483 (4 822) tkr.
Per 2006-12-31 var 160 (178) lägenheter outhyrda.*

Not 3	Övriga förvaltningsintäkter	2006-01-01	2005-01-01
		-2006-12-31	-2005-12-31
Koncernen			
	Sålda tjänster	17 081	17 184
	Debiterade energi- och vattenavgifter	2 675	2 382
	Övrigt	3 781	1 153
		<u>23 537</u>	<u>20 719</u>
Moderföretaget			
	Sålda tjänster	17 109	17 218
	Debiterade energi- och vattenavgifter	2 675	2 382
	Övrigt	3 781	1 153
		<u>23 565</u>	<u>20 753</u>
Not 4	Övriga rörelseintäkter	2006-01-01	2005-01-01
		-2006-12-31	-2005-12-31
Koncernen			
	Realisationsvinst försäljning fastighet	200	6 082
	Realisationsvinst försäljning dotterbolag	12 363	–
	Återförd nedskrivning såld fastighet	–	6 350
	Övriga rörelseintäkter	1 703	1 830
		<u>14 266</u>	<u>14 262</u>
Moderföretaget			
	Realisationsvinst försäljning fastighet	200	6 082
	Realisationsvinst försäljning dotterbolag	12 363	–
	Återförd nedskrivning såld fastighet	–	6 350
	Övriga rörelseintäkter	550	2 303
		<u>13 113</u>	<u>14 735</u>
Not 5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	Koncern	Moderföretag
KPMG Bohlins AB			
	Revisionsuppdrag	206	194
	Andra uppdrag	124	107
Öhrlings PWC AB			
	Revisionsuppdrag	175	120
	Andra uppdrag	5	5

Not 6 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>	<i>2006-01-01 -2006-12-31</i>	<i>varav män</i>	<i>2005-01-01 -2005-12-31</i>	<i>varav män</i>
Moderföretaget				
Sverige	332	48%	350	46%
Totalt i moderföretaget	332	48%	350	46%
Dotterföretag				
Sverige	47	53%	45	53%
Totalt i dotterföretag	47	53%	45	53%
Koncernen totalt	379	49%	395	47%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

<i>Könsfördelning i företagsledningen</i>	<i>2006-12-31 Andel kvinnor</i>	<i>2005-12-31 Andel kvinnor</i>
Moderföretaget		
Styrelsen	11%	33%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%
Koncernen totalt		
Styrelsen	21%	33%
Övriga ledande befattningshavare	22%	33%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2006-01-01 --2006-12-31</i>		<i>2005-01-01 --2005-12-31</i>	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
Moderföretaget <i>(varav pensionskostnad)</i>	85 861	39 256 <i>(8 628)</i>	83 452	38 290 <i>(8 026)</i>
Dotterföretag <i>(varav pensionskostnad)</i>	11 965	5 257 <i>(893)</i>	11 038	5 060 <i>(1 000)</i>
Koncernen totalt <i>(varav pensionskostnad)</i>	97 826	44 513 <i>(9 521)</i>	94 490	43 350 <i>(9 026)</i>

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 366 (f.å. 327) gruppen styrelse och VD. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

2) Av koncernens pensionskostnader avser 472 (f.å. 357) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 (f.å. 0).

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	<i>2006-01-01 --2006-12-31</i>		<i>2005-01-01 --2005-12-31</i>	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Moderföretaget				
Sverige	1 227	84 634	1 097	82 355
Dotterföretag				
<i>i Sverige</i>	625	11 340	237	10 801
Koncernen totalt	1 852	95 974	1 334	93 156

Avgångsvederlag

Anställningsavtal föreligger mellan moderbolaget och VD innebärande att uppsägning från företagets sida berättigar VD till en engångsersättning motsvarande två årslöner. Från och med 2006-09-01 är Kommunfastigheters VD även VD för Eskilstuna Kommunföretag AB. Den del av lönen som avser Eskilstuna Kommunföretag AB, faktureras till moderbolaget.

Sjukfrånvaro

	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	7%	7%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	61%	65%
Sjukfrånvaro som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:		
<i>Sjukfrånvaron fördelad efter kön:</i>		
Män	6%	5%
Kvinnor	8%	9%
<i>Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:</i>		
29 år eller yngre	6%	4%
30-49 år	7%	6%
50 år eller äldre	8%	9%

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Koncernen		
Byggnader och mark	-54 076	-52 781
UER-investeringar	-242	-735
Balanslånepost	-426	-325
Markinventarier	-302	-
Byggnadsinventarier	-569	-627
Inventarier, verktyg och installationer	-3 938	-3 963
	-59 553	-58 431
Moderföretaget		
Byggnader och mark	-44 387	-41 532
Markinventarier	-302	-
Byggnadsinventarier	-549	-389
Inventarier, verktyg och installationer	-3 357	-3 392
	-48 595	-45 313

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Resultat från dotterbolag	1 488	1 948
	1 488	1 948

Not 9 Resultat efter finansiella poster per affärsområde	2006-01-01	2005-01-01
	-2006-12-31	-2005-12-31
Koncernen		
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		
Kommunala lokaler	9 660	14 263
Bostäder	6 401	15 665
Näringslivslokaler *)	7 909	4 412
	<u>23 970</u>	<u>34 340</u>
Moderföretaget		
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		
Kommunala lokaler	9 764	14 125
Bostäder	4 085	12 312
Näringslivslokaler *)	7 909	4 412
	<u>21 758</u>	<u>30 849</u>
*) Realisationsvinst ingår med 12 363 (12 432)		
 Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga		
	2006-01-01	2005-01-01
	-2006-12-31	-2005-12-31
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
- Byggnader och mark	50	-
- Inventarier, verktyg och installationer	-200	665
Periodiseringsfond, årets avsättning	-5 900	-6 000
	<u>-6 050</u>	<u>-5 335</u>

Not 11 Byggnader och mark

Koncernen

<i>Byggnader</i>	2006-12-31	2005-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 369 244	2 296 560
Nyanskaffningar	71 140	69 067
Avyttringar och utrangeringar	-42 983	-15 954
Omklassificeringar	75 972	19 571
	<u>2 473 373</u>	<u>2 369 244</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-518 965	-474 245
Avyttringar och utrangeringar	19 430	7 599
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-53 589	-52 319
	<u>-553 124</u>	<u>-518 965</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	60 729	62 076
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-1 158	-1 347
	<u>59 571</u>	<u>60 729</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-92 073	-93 229
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Under året återförda nedskrivningar	1 158	1 156
	<u>-90 915</u>	<u>-92 073</u>
Redovisat värde vid periodens slut	<u>1 888 905</u>	<u>1 818 935</u>
<i>UER-investeringar</i>	2006-12-31	2005-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 648	7 648
	<u>7 648</u>	<u>7 648</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-7 406	-7 081
Årets avskrivning enligt plan	-242	-325
	<u>-7 648</u>	<u>-7 406</u>
Redovisat värde vid periodens slut	<u>-</u>	<u>242</u>
<i>Markanläggningar</i>	2006-12-31	2005-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 618	5 392
Nyanskaffningar	5 436	226
	<u>11 054</u>	<u>5 618</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 668	-1 397
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-489	-271
	-2 157	-1 668
Redovisat värde vid periodens slut	8 897	3 950
Mark	2006-12-31	2005-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	275 961	277 255
Nyanskaffningar	1 000	3 145
Avyttringar och utrangeringar	-2 636	-4 439
	274 325	275 961
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	1 906	1 906
	1 906	1 906
Redovisat värde vid periodens slut	276 231	277 867
Planenligt restvärde byggnader och mark vid årets slut		
Koncernen	2 174 033	2 100 994
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	1 765 629	1 791 740
Varav Vattumannen 11, ej ägd byggnad	146 000	146 000
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	325 379	320 726
Varav tomträtt (i Sverige)	57 996	65 999
Moderföretaget		
Byggnader	2006-12-31	2005-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 856 608	1 803 833
Nyanskaffningar	70 919	58 200
Avyttringar och utrangeringar	-6 334	-15 954
Omklassificeringar	75 794	10 529
	1 996 987	1 856 608
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-392 814	-359 303
Avyttringar och utrangeringar	3 500	7 598
Omklassificeringar	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-43 936	-41 109
	-433 250	-392 814
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	3 027	3 216
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	–	-189
	3 027	3 027

<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-20 369	-20 369
Under året återförda nedskrivningar		–	–
		<u>-20 369</u>	<u>-20 369</u>
Redovisat värde vid periodens slut		1 546 395	1 446 452
Markanläggningar		<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		4 884	4 802
Nyanskaffningar		5 436	82
		<u>10 320</u>	<u>4 884</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>			
Vid årets början		-1 572	-1 338
Årets avskrivning enligt plan		-453	-234
		<u>-2 025</u>	<u>-1 572</u>
Redovisat värde vid periodens slut		8 295	3 312
Mark		<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		248 929	250 223
Nyanskaffningar		1 000	3 145
Avyttringar och utrangeringar		–	-4 439
		<u>249 929</u>	<u>248 929</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>			
Vid årets början		1 906	1 906
		<u>1 906</u>	<u>1 906</u>
Redovisat värde vid periodens slut		251 835	250 835
Planenligt restvärde byggnader och mark vid årets slut			
Moderföretaget		1 806 525	1 700 599
Taxeringsvärden, byggnader	(i Sverige)	1 571 650	1 582 653
Varav Vattumannen 11, ej ägd byggnad		146 000	146 000
Taxeringsvärden, mark	(i Sverige)	282 185	275 496
Varav tomträtt	(i Sverige)	57 996	62 074

Not 12	Balanslånepost	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
	Ersättningslånepost vid årets början	888	1 623
	Årets avskrivning enligt plan	-426	-735
		462	888
Not 13	Markinventarier	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
	<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
	Anskaffningsvärde vid årets början	–	–
	Nyanskaffningar	4 258	–
	Årets avskrivning	-302	–
	Redovisat värde vid periodens slut	3 956	–
Not 14	Byggnadsinventarier	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
	<i>Koncernen</i>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	14 762	15 944
	Nyanskaffningar	1 583	96
	Avyttringar och utrangeringar	-2 418	-1 278
		13 927	14 762
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Vid årets början	-13 052	-13 703
	Avyttringar och utrangeringar	1 401	1 278
	Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-569	-627
		-12 220	-13 052
	Redovisat värde vid periodens slut	1 707	1 710
		<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
	<i>Moderföretaget</i>		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	12 099	13 281
	Nyanskaffningar	1 583	96
	Avyttringar och utrangeringar	-36	-1 278
		13 646	12 099
	<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
	Vid årets början	-11 426	-12 315
	Avyttringar och utrangeringar	36	1 278
	Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-549	-389
		-11 939	-11 426
	Redovisat värde vid periodens slut	1 707	673

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2006-12-31	2005-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 129	33 526
Nyanskaffningar	3 430	3 375
Avyttringar och utrangeringar	-959	-7 772
	31 600	29 129
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-21 664	-24 767
Avyttringar, utrangeringar och justeringar	1 169	7 067
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3 946	-3 964
	-24 441	-21 664
Redovisat värde vid periodens slut	7 159	7 465
	2006-12-31	2005-12-31
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	23 144	28 001
Nyanskaffningar	3 051	2 826
Avyttringar och utrangeringar	-690	-7 683
	25 505	23 144
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-16 826	-20 411
Avyttringar, utrangeringar och justeringar	941	6 978
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3 365	-3 393
	-19 250	-16 826
Redovisat värde vid periodens slut	6 255	6 318

Not 16	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2006-12-31	2005-12-31
Koncernen			
	Vid årets början	77 284	21 672
	Omklassificeringar	-75 972	-19 571
	Investeringar	19 273	75 183
	Redovisat värde vid periodens slut	20 585	77 284
Moderföretaget			
	Vid årets början	76 750	12 392
	Omklassificeringar	-75 794	-10 529
	Investeringar	16 926	74 887
	Redovisat värde vid periodens slut	17 882	76 750
Not 17	Andelar i koncernföretag	2006-12-31	2005-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början och slut	71 677	65 254
	Ägartillskott FR Näcken 16 KB	-	6 423
	Försäljning	-23 868	-
	Redovisat värde vid periodens slut	47 809	71 677
Spec av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag			
		<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i %</i>
	<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>		<i>Bokfört värde</i>
	Fastighetsbolaget Fair Tjugo KB, 916624-6232, Eskilstuna	9	100,0
	Torshälla Fastighets AB, 556061-2912, Eskilstuna	3 872	100,0
			100,0
			9
			47 800
			47 809
Not 18	Fordringar hos koncernföretag	2006-12-31	2005-12-31
Moderföretaget			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	31 500	44 000
	Reglerade fordringar	-10 962	-12 500
	Redovisat värde vid periodens slut	20 538	31 500

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2006-12-31	2005-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	85	85
Avgående tillgångar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	85	85
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	45	45
Avgående tillgångar	–	–
Redovisat värde vid årets slut	45	45

Koncernen

	2006-12-31		2005-12-31	
	<i>Börsvärde eller motsv</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Börsvärde eller motsv</i>	<i>Redovisat värde</i>
Specifikation av värdepapper				
Ea Marknadsföring AB	–	5	–	5
HBV andel	–	80	–	80
	–	85	–	85

Moderföretaget

	2006-12-31		2005-12-31	
	<i>Börsvärde eller motsv</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Börsvärde eller motsv</i>	<i>Redovisat värde</i>
Specifikation av värdepapper				
Ea Marknadsföring AB	–	5	–	5
HBV andel	–	40	–	40
	–	45	–	45

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2006-12-31	2005-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	83	269
Tillkommande fordringar	184	–
Reglerade fordringar	–	-186
Redovisat värde vid årets slut	267	83
Moderföretaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	83	269
Tillkommande fordringar	184	–
Reglerade fordringar	–	-186
Redovisat värde vid årets slut	267	83

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
<i>Koncern</i>		
Förutbetalda hyreskostnader	11 275	11 422
Övriga förutbetalda kostnader	3 114	7 411
Upplupna intäkter	10 741	1 153
	<u>25 130</u>	<u>19 986</u>
<i>Moderföretag</i>		
Förutbetalda hyreskostnader	11 275	11 422
Övriga förutbetalda kostnader	1 894	5 882
Upplupna intäkter	9 919	254
	<u>23 088</u>	<u>17 558</u>

Not 22 Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<i>Koncernen</i>			
Utgående balans enligt balans- räkning föregående år	40 000	166 586	152 536
Utdelning			-1 696
Förskjutningar mellan fritt och bundet eget kapital		4 110	-4 110
Årets resultat			16 368
Vid årets slut	<u>40 000</u>	<u>170 696</u>	<u>163 099</u>
<i>Moderföretaget</i>			
Utgående balans enligt balans- räkning föregående år	40 000	152 574	134 417
Utdelning			-1 696
Årets resultat			11 749
Vid årets slut	<u>40 000</u>	<u>152 574</u>	<u>144 471</u>

Not 23 Obeskattade reserver

	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Ackumulerade avskrivningar utöver plan :		
• Byggnader och mark	7 560	7 610
Varav omklassificeras till bundet eget kapital	–	–
• Maskiner och inventarier	400	200
Periodiseringsfonder		
• Avsatt vid taxering 2003	150	150
• Avsatt vid taxering 2005	5 500	5 500
• Avsatt vid taxering 2006	6 000	6 000
• Avsatt vid taxering 2007	5 900	–
	<u>25 510</u>	<u>19 460</u>

Av obeskattade reserver utgör 7 143 (5 449) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i moderföretagets balansräkning men däremot i koncernens.

Not 24 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2006-12-31	2005-12-31
Koncernen		
KPA	7 129	7 745
	<u>7 129</u>	<u>7 745</u>
Moderföretaget		
KPA	6 008	6 586
	<u>6 008</u>	<u>6 586</u>

Not 25 Avsättningar för uppskjuten skatt

Koncernen -2006-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Byggnader och mark	–	10 361	-10 361
Byggnadsinventarier	–	112	-112
Periodiseringsfonder	–	5 358	-5 358
<i>Netto uppskjuten skatteskuld</i>		<u>15 831</u>	<u>-15 831</u>

Koncernen -2005-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Byggnader och mark	–	9 343	-9 343
Byggnadsinventarier	–	56	-56
Periodiseringsfonder	–	3 802	-3 802
<i>Netto uppskjuten skatteskuld</i>		<u>13 201</u>	<u>-13 201</u>

Moderföretaget -2006-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Byggnader och mark	–	4 376	-4 376
<i>Netto uppskjuten skatteskuld</i>		<u>4 376</u>	<u>-4 376</u>

Moderföretaget -2005-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Byggnader och mark	–	3 588	-3 588
<i>Netto uppskjuten skatteskuld</i>		<u>3 588</u>	<u>-3 588</u>

Not 26 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2006-12-31	2005-12-31
Koncernen		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 115 697	1 126 652
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	223 508	274 513
	<u>1 339 205</u>	<u>1 401 165</u>
Moderföretaget		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	950 208	950 467
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	223 508	274 513
	<u>1 173 716</u>	<u>1 224 980</u>

Not 27	Skuld till Eskilstuna Kommun, långfristiga	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Koncernen			
	Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	213 902	219 277
	Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	90 000	90 000
		<u>303 902</u>	<u>309 277</u>
Moderföretaget			
	Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	115 052	116 227
	Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	90 000	90 000
		<u>205 052</u>	<u>206 227</u>
Not 28	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Koncernen			
	Fastighetsinteckningar	71 769	172 197
	Inteckningar i tomträtt	8 835	10 785
		<u>80 604</u>	<u>182 982</u>
Moderföretaget			
	Fastighetsinteckningar	13 613	114 041
	Inteckningar i tomträtt	8 835	10 785
		<u>22 448</u>	<u>124 826</u>
Not 29	Skulder till Eskilstuna kommun	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Koncernen			
	Koncernkonto bank	-53 924	-161 621
	Övriga poster	77 015	90 022
		<u>23 091</u>	<u>-71 599</u>
Moderföretaget			
	Koncernkonto bank	-46 084	-137 461
	Övriga poster	76 906	89 399
		<u>30 822</u>	<u>-48 062</u>
	Limit checkkredit koncernkonto	50 000	50 000
Not 30	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
Koncernen			
	Upplupna räntekostnader	13 693	14 928
	Förskottsbetalda hyror	25 375	30 299
	Upplupna personalkostnader	12 014	13 520
	Övriga poster	21 646	8 948
		<u>72 728</u>	<u>67 695</u>
Moderföretaget			
	Upplupna räntekostnader	13 347	14 751
	Förskottsbetalda hyror	19 751	24 449
	Upplupna personalkostnader	10 855	12 387
	Övriga poster	21 313	8 634
		<u>65 266</u>	<u>60 221</u>

Eskilstuna 2007-02-27

Alf Egnerfors
Ordförande

Hans Georg Wahlberg
Verkställande direktör

Joacim Forselius

Bengt Janson

Marianne Andersson

Mohammad Deravian

Magnus Karlsson

Torgny Zetterling

Owe Kling

Thomas Ohlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 mars 2007
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse Till årsstämman i Eskilstuna Kommunfastigheter Aktiebolag

Org nr 559499-5909

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Eskilstuna Kommunfastigheter Aktiebolag för år 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 14-48. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 8 mars 2007
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Koncernen, belopp i Mkr

	2006	2005	2004	2003	2002
<i>Resultaträkning</i>					
Nettoomsättning	956	927	920	892	855
Övriga rörelseintäkter	14	14	14	2	12
	970	942	934	893	867
Övriga externa kostnader	-676	-639	-631	-603	-571
Personalkostnader	-149	-145	-141	-135	-128
Avskrivningar	-60	-58	-57	-54	-53
Rörelseresultat	86	99	105	102	115
Ränteintäkter	2	2	3	3	6
Räntebidrag	1	1	1	1	1
Räntekostnader	-65	-68	-73	-81	-96
Resultat efter finansiella poster	24	34	36	24	25
Redovisat resultat efter skatt	16	25	26	23	24
<i>Balansräkning</i>					
Byggnader och mark	2 174	2 101	2 075	2 063	2 038
Övr anläggningstillgångar	34	88	35	31	34
Omsättningstillgångar	39	115	68	51	100
Summa tillgångar	2 247	2 303	2 177	2 145	2 172
Eget kapital	374	359	336	312	292
Avsättningar	23	21	17	14	13
Långfristiga skulder	1 643	1 710	1 646	1 654	1 707
Kortfristiga skulder	207	213	178	165	160
Summa skulder och eget kapital	2 247	2 303	2 177	2 145	2 172
<i>Nettoomsättning per affärsområde:</i>					
Kommunala lokaler	483	464	459	452	425
Bostäder	397	389	381	366	348
Näringslivslokaler	76	74	80	73	82
	956	927	920	892	855
<i>Resultat efter finansiella poster per affärsområde</i>					
Kommunala lokaler	10	14	6	6	11
Bostäder	6	16	13	12	3
Näringslivslokaler	8	4	16	7	12
	24	34	36	24	25
<i>Diverse fakta</i>					
Antal lägenheter	6 834	6 747	6 744	6 744	6 741
Vakanta lägenheter vid årets slut	164	180	131	156	161
Bostadsyta 1000-tal kvm	470	468	468	475	469
Yta lokaler i bostadsfastigheter 1000-tal kvm	58	56	56	56	57
Yta näringslivslokaler 1000-tal kvm	159	175	199	195	197
Likvida medel vid årets slut i Mkr	54	162	134	104	140
Genomsnittlig nettoränta vid årets slut i %	3,7	3,9	4,3	4,6	5,3
Årsarbetare	379	395	391	393	393
Soliditet i %	16,6	15,6	15,4	14,5	13,3
Bruttoinvestering i fastigheter o inv Mkr	106	151	89	80	33
Taxeringsvärde Mkr	1 945	1 966	1 983	1 881	1 782

Näringslivsfastighet	Adress	Yta i m2	Taxeringsvärde		
			Byggnad	Totalt	Tomträtt
Eskilshem 2:1	Årbygatan	2 170	0	0	t
Frimuraren 2	Brunskogsgatan 3 / Gillbergavägen 4	11 455	6 819 000	8 055 000	
Hällby 2:186	Silverdalsvägen 3	0	0	0	t
Källsta 1:3	Brunnsta	7 974	9 158 000	12 459 000	t
Legeringen 7	Pressargatan 14-16	4 309	4 203 000	4 824 000	
Litografen 6	Hejargatan 1	7 920	5 631 000	7 491 000	
Lyktan 3	Skjulstagatan 10	21 760	12 808 000	16 874 000	
Låset 5	Filargatan 4	2 408	1 825 000	2 257 000	t
Låset 6	Pressargatan 11	6 405	4 927 000	6 099 000	
Löddret 5	Filargatan 3	1 493	984 000	1 350 000	t
Najaden 1	Norra Hamn	3 300	3 988 000	4 445 000	
Nitaren 17	Stålbrännaregatan 5 / Rinmansgatan 12	6 337	5 424 000	6 681 000	
Niten 11	Munktellstorget 2	7 614	19 600 000	23 061 000	
Nithammaren 4	Västra Storgatan 15 / Bryggaregatan 5-7	29 551	16 184 000	19 545 000	t
Nithammaren 8	Västra Storgatan 17	11 243	8 911 000	12 332 000	
Nordstjärnan 13	Västra Storgatan 18	408	189 000	277 000	t
Nötknäpparen 22	Västra Storgatan 22	0	0	763 000	t
Samariten 11(13)	Skogvaktarvägen 4	9 778	0	0	
Skolmästaren 1	Eskilsgatan 20	1 014	0	0	t
Slagsta 2:18	Torshällavägen 148	1 437	1 013 000	2 111 000	
Tackjärnet 1	Gillbergavägen 1	7 264	3 843 000	5 461 000	
Tunafors 1:11	Köpmangatan 1	5 683	3 912 000	4 535 000	t
Vattumannen 11*	Kungsgatan	0	146 000 000	148 979 000	
Vittnet 4	Kyrkogatan 3	760	0	0	
Summa		150 283	255 419 000	287 599 000	

*(Kommunfastighet äger endast mark)

Fair Tjuogo KB

Näringslivsfastighet	Adress	Yta i m2	Byggnad	Totalt
Torlunda 1:278	Abramsons väg 2	9 000	12 462 000	16 387 000
		9 000	12 462 000	16 387 000

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	8:or	Antal totalt
Borsökna										
Myrran 1	Mandelvägen 1-3		4							4
		0	4	0	0	0	0	0	0	4
Brunnsbacken										
Tallbiten 1	Bellmansgatan 2-8	5		71	3	3				82
Tallbiten 2	Ådalsvägen 2	1		27						28
Tallbiten 3	Ådalsvägen 4	1		27						28
Tallbiten 4	Bellmansgatan 1			25	23					48
Tallbiten 5	Bellmansgatan 3			50	46					96
Tornsvalan 1	Bellmansplan 4		29		38	10				77
Tornsvalan 2	Bellmansplan 3		19		38					57
Trasten 1	Bellmansplan 2	4	2	39	36					81
Trasten 2	Ådalsvägen PC									
Tuppen 1	Ådalsvägen									
Turturduvan 1	Ådalsvägen 6									
Törnsångaren 1	Bellmansgatan									
		11	50	239	184	13	0	0	0	497
Centrum										
Vakteln 6	Alva Myrdals gata 3	36								36
Valfiskens 8	Västermarksgatan 32 / Bruksgatan 21	23								23
Vildsvinet 2	Nygatan 19 / Smedjegatan 18-20 / Kribsensgatan 15	6	37	17	10	1	2			73
Vildsvinet 4	Smedjegatan 14-16 / Alva Myrdals gata 6-10 / Nygatan 15-17	3	51	27	10	11				102
Vitsippan 6	Kribsensgatan 20	5	5	3	1					14
		73	93	47	21	12	2	0	0	248
Fröslunda										
Fröslunda 1:19										
Fröslunda 1:20										
Fröslunda 1:21										
Fröslunda IP										
Tabellen 1	Björkhultsvägen 4	9	18	6						33
Taktäckaren 1	Björkhultsvägen 12 / Tallåsvägen 9	6	24	12	6					48
Talangen 2	Sturegatan 9		38	6						44
Talangen 3	Björkhultsvägen 2									
Talangen 4	Tallåsvägen 2 / Alvägen 5	6	18	6	6		2	4		42
Talmannen 1	Tallåsvägen / Högbovägen 1-3		10	28	12	1				51
Tangenten 1	Björkhultsvägen 6-8	9	19	17						45
Tavlan 1	Kärrhagsvägen 11	12	24	6						42
Teknologen 1	Enrisvägen 1-7 / Alvägen 6		22	3	4					29
Teknologen 4	Hästkobacken 4-6		14	22	14	1				51
Tenoren 3	Tallåsvägen 15-17			33	3					36
Termiten 1	Björkhultsvägen 14 / Tallåsvägen 11	6	60	6						72
Tillskäraren 2	Björkhultsvägen 16 / Slånärsvägen 2-4	10	17	42	2					71
Titanen 1	Kärrhagsvägen 3	11	7	11	1					30
Titanen 2	Björkhultsvägen 18-20	6	14	19	3					42
Tornuret 1	Hästkobacken 3		11		12	1				24
Tornuret 2	Hästkobacken 1 / Högbovägen 2		12	23	13	1				49
Tornuret 3	Hästkobacken 5-7		20	17	15					52
Torpeden 1	Björkhultsvägen 33		18	6						24
Traktorn 1	Björkhultsvägen 35-37 / Kärrhagsvägen 7-9	12	46	32						90
Tribunen 1	Högbovägen 5	10	5	9	3	1				28
Tribunen 2	Hästkobacken 8-10	13	19	19	9	1				61
Trubaduren 3	Björkhultsvägen 11-17		3	33	10	2				48
Trumslagaren 16	Hästkobacken 2	2	12	6	8					28
Träsnidaren 5	Björkhultsvägen 1	3	9	6						18
Träsnidaren 6	Björkhultsvägen 3-9			38	8	2				48
Typografen 1	Björkhultsvägen 27-29		38	7	3					48
Typografen 2	Björkhultsvägen 31		19	4	1					24
Tången 1	Lindängsvägen 1 / Tallåsvägen 3-7	9	50	22	10					91
Täljaren 1	Björkhultsvägen 19-25		99	5	2					106
		124	646	444	145	10	2	4	0	1 375

Total yta i m2	Genomsnitt yta i m2	Lokalernas yta i m2	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn.år/ Vårdeår	Taxeringsvärde		Tomträtt
						Byggnad	Totalt	
196	49	107			1990	1 375 000	1 510 000	
196	49	107				1 375 000	1 510 000	
5 767,5	68	71			1960	14 569 000	17 801 000	
1 859,5	66				1960	5 014 000	6 054 000	
1 859,5	66		40	53	1960	4 783 000	5 829 000	
3 609	75	133		9	1962/1961	10 241 000	12 379 000	
7 236	75	659,5	92	14	1961	20 557 000	24 952 000	
5 970,5	78	67,5	8	3	1962	15 794 000	19 308 000	
4 323,5	76	84,5	14		1962	11 527 000	14 047 000	
5 908,5	73	277	27		1961	16 827 000	20 243 000	
		231	57			0	0	
					1964	364 000	571 000	
36 534	73	1 524	238	79		99 676 000	121 184 000	
919	25	1684				0	0	
442	19				1870/2000	3 705 000	3 982 000	
5 370	74	5 208			1990	40 615 000	46 283 000	
7 372,5	72	8 465			1988/1989	53 537 000	61 530 000	
897	64		6		1929/1984	3 515 000	4 078 000	
15 000,5	60	15 357	6	0		101 372 000	115 873 000	
						0	162 000	
						0	162 000	
						0	0	
						0	0	
1 837,5	56		18		1948/1975	6 228 000	7 274 000	t
3 057	64		45		1950/1979	10 247 000	11 966 000	t
2 794	64	4030			1957	16 400 000	19 556 000	
		974,5			1955	1 704 000	2 044 000	
2 673	64	228,5	19	72	1956	7 290 000	8 875 000	
3 857	76	67	54		1950/1991	13 564 000	15 769 000	t
2 775	62		6		1948	8 003 000	9 574 000	t
2 208	53	91,5	16		1952/1974	7 805 000	9 122 000	t
1 841	63	2338	93		1993	17 515 000	19 799 000	t
3 777	74	66	8		1949	10 331 000	12 492 000	
2 762	77	44	75		1951/1980	8 747 000	10 362 000	t
4 243,5	59	101	35		1950/1976	14 757 000	17 210 000	t
4 786,5	67	285			1951/1991	17 410 000	20 297 000	t
1 840,5	61				1951/1975	6 025 000	7 178 000	t
2 649	63		25		1952/1977	8 800 000	10 290 000	t
1 812,5	76		4		1949/1969	5 428 000	6 466 000	t
3 727,5	76	110	12		1950/1991	12 987 000	15 059 000	t
3 805,5	73		15		1992	19 200 000	22 406 000	t
1 506	63	206	53		1951/1990	5 724 000	6 656 000	t
5 269	59	24	10		1951/1975	18 382 000	21 345 000	t
1 793,5	62	63	22		1950/1991	6 830 000	7 843 000	t
4 076	67		30		1949	11 600 000	13 892 000	t
3 676	77	249			1948/1991	12 936 000	15 109 000	
1 991,5	71	70			1949	5 809 000	6 967 000	t
1 131	63	681,5	51		1948/1994	6 592 000	7 525 000	t
3 964	83	322			1948/1991	13 501 000	15 849 000	t
3 117,5	65				1951/1974	10 000 000	11 753 000	t
1 539,5	64				1951/1974	5 000 000	5 866 000	t
5 797,5	64	203			1948/1974	19 501 000	22 852 000	t
6 098,5	58	199	70		1948/1968	20 260 000	23 690 000	t
90 436,5	66	10 353	661	72		328 576 000	385 410 000	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	8:or	Antal totalt
Gredby										
Gullvivan 1	Hökgatan 2		12	6	6					24
			12	6	6					24
Hovängen										
Topasen 1	Hovängsvägen 3		12							12
Tumlaren 1	Hovängsvägen 2		11							11
Turkosen 1	Hovängsvägen 1 /Ådalsvägen 42		24							24
Turkosen 2	Sturegatan 3-5		13	7	2					22
		0	60	7	2	0	0	0	0	69
Hållsta										
Hållsta 1:72 1:73	Prästgårdsvägen 2-4	6								6
Hållsta 1:74 1:75	Minkvägen 1-3	1	11	12						24
Hållsta 1:87	Minkvägen 4-8		20	5	15					40
Hållsta 6:9	SHS-vägen 3	2	2							4
Hållsta 21:1	Byringevägen 11	7	8	6						21
		16	41	23	15	0	0	0	0	95
Hällberga										
Hällberga 5:66	Lundavägen 2-6	8	20	8						36
		8	20	8	0	0	0	0	0	36
Hällby										
Backsötan 1	Lilla Movägen 12-14		4							4
Blåklinten 4	Klaraborgsvägen 11-13		4							4
Hällby 12:1	Albanovägen 5-7	4	6							10
Hällby-Ökna 1:175 1:179	Ekenhillsvägen 1-5	24	46	44	3	4				121
Hällby-Ökna 1:211	Dalavägen 10	8	16	12		1				37
Hällby-Ökna 1:212	Kamhagsvägen 38	2	15	5						22
		38	91	61	3	5	0	0	0	198
Kjula										
Kjulaås 2:27	Tallvägen 3-9	5	17	12						34
Kjulaås 2:28	Tallvägen 1	1	10	7						18
Kjulaås 2:29	Kyrkvägen 11-13		8	8						16
Kjulaås 7:46	Kvarnvägen 1-5	12	12	12						36
		17	47	39	0	0	0	0	0	103
Lagersberg										
Lagbalken 1	Borgmästaregatan 12-22	6	12	56	22	6				102
Lagbalken 2	Borgmästaregatan 2-10	3	13	67	14	6				103
Lagboken 2	Lagrådsgatan 2-8, 20-26	3	7	49	57	3				119
Lagboken 3	Lagrådsgatan 10-18	6	26	35	29	9			1	106
Lagersberg 1:3	Fröslundavägen 11									
Laglotten 1	Fröslundavägen 15									
		18	58	207	122	24	0	0	1	430
Marielund										
Fiskmäsen 1	Frödingsgatan 3		18							18
Fruktkorgen 3	Marielundsgatan 11-17			12						12
Fruktkorgen 4	Marielundsgatan 1-9			9	6					15
Fruktkorgen 5	Tuna Torg 1-11			12	6					18
Fruktkorgen 15	Marielundsgatan 19-29	18	12	6						36
Fyrbåken 1	Tegnérsgatan 1			12						12
Fyrbåken 2	Marielundsgatan 2-8			3	9					12
Fyrbåken 3	Marielundsgatan 10-14				9					9
Fyrbåken 6	Tegnérsgatan 3		29							29
Fyrbåken 7	Frödingsgatan 4	4	17	6						27
Täppan 1	Moa Martinsons gata 18-26	33	35	10						78
Täppan 2	Moa Martinsons gata 16	50								50
		105	111	70	30	0	0	0	0	316

Total yta i m2	Genomsnitt yta i m2	Lokalernas yta i m2	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn.år/ Värdeår	Taxeringsvärde		
						Byggnad	Totalt	Tomträtt
1 968	82	99			1952/1981	6 147 000	7 307 000	
1 968	82	99			1981	6 147 000	7 307 000	
694	58	75			1948/1990	2 684 000	3 345 000	t
636,5	58	236			1948/1990	2 504 000	2 872 000	t
1 388	58	97	5		1948/1991	11 436 000	13 325 000	t
1 700	77		31		1992/1991	6 800 000	7 749 000	
4 418,5	64	408	36	0		23 424 000	27 291 000	
214,5	36	32			1964	506 000	589 000	
1 584	66	71			1964	3 450 000	4 019 000	
3 060	77		18	6	1969	5 877 000	6 916 000	
188	47		1	6	1949	604 000	699 000	
1 374	65	95			1970	3 115 000	3 637 000	
6 420,5	68	198	19	12		13 552 000	15 860 000	
2 260	63	148	4	4	1970	5 387 000	6 095 000	
2 260	63	148	4	4		5 387 000	6 095 000	
176	44	96			1991	1 099 000	1 207 000	
176	44	96			1991	1 099 000	1 207 000	
488	49	128			1968	1 058 000	1 253 000	
7 368	61	843	74		1963	15 856 000	19 144 000	
2 351,5	64	424	34		1970	5 667 000	6 656 000	
1 401,5	64		32		1971	2 890 000	3 442 000	
11 960	60	1 587	140	0		27 669 000	32 909 000	
2 271	67				1965	4 447 000	5 022 000	
1317	73	471			1963/2005	6 481 000	6 977 000	
1 140	71		8		1990	3 239 000	3 576 000	
2 220	62		64		1970	4 418 000	5 076 000	
6 948	67	471	72	0		18 585 000	20 651 000	
8 468	83	134	91	37	1967/1968	18 973 000	22 198 000	
8 589	83	362	45	36	1967/1968	18 485 000	21 730 000	
10 316,5	87		94	34	1968/1969	21 454 000	25 571 000	
8 958,5	85		70	51	1968/1969	21 819 000	25 320 000	
					1989	0	0	
		124			1967	158 000	384 000	
36 332	84	620	300	158		80 889 000	95 203 000	
990	55		13		1946	2 695 000	3 272 000	
912	76		9		1943/1978	2 944 000	3 497 000	
1 207,5	81				1943/1978	3 821 000	4 554 000	
1 426,5	79		14		1943/1979	4 565 000	5 443 000	
1 920	53		20		1945	5 081 000	6 201 000	
927	77				1943/1979	2 995 000	3 553 000	
1 042,5	87				1943/1979	3 359 000	3 998 000	
819	91		8		1943/1979	2 635 000	3 145 000	
1 332	46	288			1943/1987	6 268 000	7 352 000	
1 551	57	130	15		1944/1975	4 954 000	5 866 000	
4 515	58	541	45		1994	23 783 000	26 526 000	
1 825	37	468			1994	16 112 000	17 315 000	
18 466,5	58	1 427	124	0		79 212 000	90 722 000	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	8:or	Antal totalt
Mesta										
Målet 1	Sergeantvägen 1-11		12	12	6					30
			12	12	6	0	0	0	0	30
Norr										
Nejlikan 24	Vidargatan 1				6					6
Nejlikan 28	Vidargatan 15		6	4	1					11
Nejlikan 32	Vidargatan 17		6	4	1					11
Nilhästen 10	Östra Storgatan 14	4		18	4	2				28
Nordstjärnan 9	Västra Storgatan 20 / Grängsgatan 45			28						28
Novellen 1	Vidargatan 2E-L				8					8
Novellen 2	Vidargatan 2A-D				4					4
Nyckelblomstret 1	Idungatan 2-10		10	8	8	4				30
Nyheten 34	Öbergsgatan 11		4	2	1					7
Nötkärnan 1	Öbergsgatan 2		4	2	1					7
		4	30	66	34	6	0	0	0	140
Nyfors										
Facklan 11-12	Nyforsgatan 46 / Krongatan 5	57	10	7	4					78
Filhuggaren 13	Nyforsgatan 22	7		26	1					34
Filhuggaren 22	Nyforsgatan 20	21	9	9						39
Filhuggaren 23	Östra Åsgatan 15	10	4	49	8	3				74
		95	23	91	13	3	0	0	0	225
Skogsängen										
Handsken 1	Karl Johansgatan 10-14	11	9	29	9	1				59
Hasseln 1	Störtloppsvägen 2-8			1	20					21
Hattmakaren 1	Karl Johansgatan 6-8	8	6	20	6					40
Hattmakaren 2	Karl Johansgatan 2-4	8	6	20	6					40
Hibiskusén 1	Källbacksvägen 1									
Hundlokan 1	Störtloppsvägen 1-7 / Slalomvägen 2-8				31					31
Häggen 1	Slalomvägen 1-15				40					40
Högvakten 1	Skogsängsgatan 2	17	16	25	10					68
Hövdingen 1	Skogsängsgatan 4-10	9	10	21	33					73
Hövdingen 2	Skogsängsgatan 12-16	12	14	20	36					82
Hövdingen 3	Skogsängsgatan 18-24	20	19	59	30	3				131
		85	80	195	221	4	0	0	0	585
Söder										
Sadelmakaren 1	Eskilsgatan 62 / Andbergsgatan 7-11		24	12	6					42
Saxen 30	Halenigatan 26		6	4	1					11
Saxen 31	Stenkvistavägen 21 / Vasavägen 36	1	4	16	3					24
Skräddaren 15	Andbergsgatan 4		6	4	1					11
Skytteln 1	Eskilsgatan 59		6	4	1					11
Skytteln 19	Eskilsgatan 61		6	4	1					11
Smärglaren 2	Läkargatan 5-7	6	9	12	12	3				42
Smärglaren 3	Läkargatan 3		3	6	6	3				18
Smärglaren 4	Läkargatan 1		3	6	6	3				18
Stövaren 12	Köpmangatan 40		5	1						6
Stövaren 13	Köpmangatan 42	1	4	2						7
Stövaren 17	Ruddammsgatan 5A-G, I, K	1	19	8	14					42
Stövaren 20	Ruddammsgatan 11	2	5	4						11
Stövaren 21	Ruddammsgatan 9	4	8		2					14
Stövaren 22	Ruddammsgatan 7		15	7	3	2				27
Stövaren 23	Ruddammsgatan 5H / Rådhusorget 8		22	6	7					35
Sylen 26	Halenigatan 37		6	4	1					11
Tunafors 1:21	Läkargatan									
Tunafors 1:22	Läkargatan									
		15	151	100	64	11	0	0	0	341

Total yta i m2	Genomsnitt yta i m2	Lokalernas yta i m2	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn.år/ Vårdeår	Taxeringsvärde		Tomträtt
						Byggnad	Totalt	
2 367	79				1992/1991	9 400 000	10 800 000	
2 367	79					9 400 000	10 800 000	
642	107		5		1981	1 684 000	2 602 000	
757,5	69		9		1995	3 431 000	3 870 000	
757,5	69		9		1995	3 435 000	3 873 000	
2 587	92		20	6	1968	7 809 000	9 263 000	
1 950	70	620	6		1953/1954	6 648 000	8 525 000	t
856	107				1981	2 210 000	3 285 000	
428	107				1981	1 580 000	2 580 000	
2 587	86	182,5			1960/1985	9 109 000	10 664 000	
493,5	71		6		1995	2 385 000	2 693 000	
493,5	71		6		1995	2 385 000	2 693 000	
11 552	82	803	61	6		40 676 000	50 048 000	
3 072	39	98	12		1992	15 663 000	17 391 000	
2 113	62	872		15	1957/1967	7 754 000	11 218 000	
2 035,5	52			38	1974	6 696 000	7 855 000	
5 844	79	473		90	1967	23 908 000	28 079 000	
13 064,5	58	1 443	12	143		54 021 000	64 543 000	
4 228,5	72		60		1965	12 226 000	14 614 000	
8 602	94		5		1966	5 313 000	8 988 000	
2 819	70		37		1965	8 200 000	9 655 000	
2 819	70		39		1965	8 200 000	9 791 000	
		730				0	0	
2 898					1966	8 096 000	13 696 000	
3 740			3		1966	11 856 000	20 046 000	
4 449	65	988	132		1965	14 867 000	17 907 000	
5 781	79	2347		41	1966	25 600 000	30 719 000	
6 289,5	77	47,5	70	23	1966/1965	18 861 000	22 605 000	
10 142,5	77	106,5	64	38	1966/1965	29 034 000	35 071 000	
45 130,5	77	4 219	410	102		142 253 000	183 092 000	
3 061	73	63	12		1947/1980	10 403 000	12 229 000	
757,5	69		6		1994	3 585 000	4 048 000	
1 689,5	70	165	9		1959	4 877 000	5 850 000	
757,5	69		24		1994	3 585 000	4 048 000	
757,5	69		9		1994	3 435 000	3 861 000	
757,5	69				1994	3 435 000	3 861 000	
2 797,5	67	35	40	2	1962	8 033 000	9 503 000	
1 408,5	78		22	4	1962	4 050 000	4 785 000	
1 408,5	78		6	4	1962	4 033 000	4 768 000	
460	77				1970	1 588 000	1 875 000	
610	87				1929/1982	2 170 000	2 551 000	
3 268,5	78			70	1986	13 876 000	15 941 000	
849,5	79	482	17		1912/1969	3 556 000	4 296 000	
830	59	533			1959/1978	4 130 000	4 845 000	
2 027,5	75	234,5			1987	8 049 000	9 299 000	
2 601,5	74				1987	9 800 000	11 100 000	
757,5	69		6		1994	3 585 000	4 048 000	
						0	68 000	
						0	0	
24 799,5	73	1 513	151	80		92 190 000	106 976 000	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	8:or	Antal totalt
Viptorp										
Hornet 1	Skrinnarvägen 1-5	28	19	31	29					107
Hornet 2	Skrinnarvägen 6-11	29	17	29	30	1				106
Hornet 3	Skrinnarvägen 12-16	29	19	33	26	1				108
Hornet 4	Skrinnarvägen 17-21	29	17	30	27	3				106
		115	72	123	112	5	0	0	0	427
Ärla										
Ärla-Nytorp 1:21	Sergels väg 3			12						12
Ärla-Nytorp 4:2	Parkvägen 27		4							4
Ärla-Åstorp 1:90	Vallavägen 15	6	2							8
Ärla-Åstorp 1:92	Stationsvägen 52		4							4
Ärla-Åstorp 1:135	Bohnstedts väg 3	2	14	4	1					21
Ärla-Åstorp 1:142	Bohnstedts väg 16		3							3
Ärla-Åstorp 1:143	Bohnstedts väg 18		3							3
Ärla-Åstorp 1:144	Bohnstedts väg 20		3							3
Ärla-Åstorp 4:13	Björkstigen 3		12	3						15
		8	45	19	1	0	0	0	0	73
Östermalm										
Oliven 1	Galléengatan 35				6					6
Oljefatet 2	Galléengatan 37				8					8
Orkanen 27	Carlavägen 48-50			12						12
Orkanen 28	Carlavägen 52-54			12						12
Osten 18	Odengatan 24		2	2	4					8
Ostran 3	Carlavägen 47-49	9	18							27
Ostran 4	Galléengatan 36	9	18	24	6					57
Ostran 5	Klostergatan 16-18 / Carlavägen 51	9	6	11	12					38
Oxen 7	Klostergatan 29-35 / Odengatan 38	30	19	8	4					61
Storken 28	Carlavägen 4-6 / Sveavägen 14		9	6	3					18
Öknen 1	Carlavägen 44		6	9						15
Örtagården 15	Uttermarksgatan 27		2	4						6
Örtagården 18	Muningatan 26		2	4						6
Örtagården 20	Klostergatan 26-30	3	18	17	4					42
Örtagården 24	Rosenbergsgatan 27	3	5	19	2					29
Örtagården 25	Uttermarksgatan 33-37					9				9
Örtagården 26	Uttermarksgatan 31A-D		6	20						26
Örtagården 27	Uttermarksgatan 31E / Ägirgatan 1	4	32	12	2	2				52
Öskaret 19	Uttermarksgatan 50	4	4	6	2					16
Östermalm 1:2										
		71	147	165	54	11	0	0	0	448
Totalt		803	1 793	1 924	1 032	104	4	4	1	5 664

Taxeringsvärde

Total yta i m2	Genomsnitts yta i m2	Lokalernas yta i m2	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn.år/ Värdeår	Byggnad	Totalt	Tomträtt
7 192	67		74	20	1969	18 650 000	22 695 000	
7 133,5	67	505,5	90	39	1969	16 776 000	21 041 000	
7 192	67		84	20	1970	20 225 000	24 274 000	
7 198	68		84	20	1970	21 092 000	24 722 000	
28 715,5	67	506	332	99		76 743 000	92 732 000	
930	78		12		1980	1 586 000	1 877 000	
172	43	105			1989/1990	1 007 000	1 093 000	
362	45	19			1948/1992	1 119 000	1 244 000	
172	43	105			1989/1990	1 007 000	1 093 000	
1 248	59	104			1963	2 653 000	3 066 000	
189,5	63				1969	324 000	383 000	
189,5	63				1969	327 000	386 000	
189,5	63				1969	324 000	383 000	
871,5	58				1991/1990	2 719 000	2 991 000	
4 324	59	333	12	0		11 066 000	12 516 000	
588	98				1981	2 268 000	3 678 000	
732	92				1979	2 566 000	5 474 000	
951	79		8		1942/1983	3 192 000	3 799 000	
951	79		8		1942/1983	3 192 000	3 799 000	
643	80		6		1994	2 874 000	3 235 000	
1 417,5	53		3		1954	10 705 000	11 931 000	
3 724,5	65	81	82		1964	11 317 000	13 262 000	
2 839	75	363	12		1965/1966	11 317 000	13 054 000	
3 692,5	61	1213	49		1993	21 488 000	24 354 000	
1 183,5	66		4		1943/1978	3 819 000	4 442 000	
1 012,5	68		11		1946/1979	3 335 000	3 904 000	
404	67			2	1954	1 120 000	1 363 000	
404	67			2	1954	1 099 000	1 342 000	
2 709	65					0	243 000	
2 027	70	229,5	12		1957/1954	5 635 000	7 195 000	
972	108	86	5		1958	2 598 000	3 180 000	
1 778	68	212	10		1958	5 097 000	6 199 000	
3 282	63	243	6	62	1956	9 429 000	11 386 000	
1 071	67	90		3	1955	2 967 000	3 674 000	
30 381,5	68	2 518	216	69		104 018 000	125 514 000	
391 166	69	43 634	2 794	824		1 316 231 000	1 566 236 000	

Torshälla Fastighets AB ägda fastigheter

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	Antal totalt
Aspen 10	Drejargatan 5		8	6	1		15
Bisittaren 12	Storgatan 1 / Lilla Gatan 2-4 / Järnvägsgatan 2				13		13
Borgaren 1	Birgersgatan 2-4 / Lilla gatan 14-16	2	13	6	5	2	28
Borren 13 / Fogsvansen 2	Ekuddsvägen 7-9		2	6	2		10
Fyrvaktaren 1	Tegelbruksgatan 26						0
Gevaldigern 33	Bergsgatan 1-3		2	5	4		11
Gökropet 4	Karlsrogatan 8-12			12	12		24
Gökropet 5	Karlsrogatan 14	3	1	6	4		14
Höjdhopparen 2-3	Säbygatan 2-28		25	184	25	1	235
Järnbäraren 8	Vretvägen 4-6		8		8		16
Kaplanen 20	Munkgränd 2-4		4		3		7
Knivsmeden 1	Kognevägen 1		7	7			14
Lotsen 2	Ringvägen 9	12	36	12			60
Lärkan 16	Riktargatan 44			18			18
Lönnen 5	Trädgårdsgatan 4	4	4				8
Löparen 1	Edwardslundsgatan 3-5	14	24	117	5	12	172
Matrosen 21	Tegelbruksgatan 22-24 / Riktargatan 65	16	75	30	4		125
Muraren 5	Julingatan 3		4	4			8
Måsen 11-15	Riktargatan 34-38 / Slussgatan 7			12	8		20
Sjömannen 15	Tegelbruksgatan 19-33	15	51	8			74
Skeppsgossen 1	Ringvägen 1-3	14	32	6	2		54
Skeppsgossen 5	Ringvägen 7		20	8	20		48
Skidåkaren 2	Germundsgatan 39	55					55
Snickaren 9	Riktargatan 7		6	4			10
Snickaren 18	Levins Gränd 2 / Brogatan 11-13			6	8	4	18
Staren 5	Spångagatan 2						0
Torshälla 4:44	Holmenleden						0
Torshälla 5:2	Gamla Kognevägen 17	1	9				10
Torshälla 5:28	Holmenleden						0
Vårdaren 10	Skeppargatan 21	3	29				32
Vårdaren 11A	Snäckbergsstigen 6	10					10
Vårdaren 11B, C	Snäckbergsstigen 5, 9-11		45	6			51
		149	405	463	124	19	1 160

Total yta i m2	Genomsnitt yta i m2	Lokalernas yta i m2	Antal p-platser /garage	Taxeringsvärde	
				Byggnad	Totalt
1 067	71	194	7	2 439 000	2 965 000
1 320	102			3 003 000	4 706 000
2 110	75			6 557 000	7 407 000
818	82	98	12	1 458 000	1 815 000
		406			
1 062	97		18	2 484 000	2 948 000
1 960	82	298	34	3 913 000	4 761 000
1 216	87			2 242 000	2 977 000
17 464	74	50	262	33 770 000	41 606 000
1 284	80		16	3 539 000	4 097 000
555	79			1 640 000	1 882 000
1 008	72		15	2 789 000	3 287 000
3 332	56	63	40	6 252 000	7 732 000
1 323	74	110	18	2 705 000	3 353 000
396	50		1	887 000	1 071 000
14 375	84	657	156	27 600 000	34 025 000
7 415	59	417	56	13 462 000	16 870 000
576	72		8	1 637 000	1 858 000
1 648	82	80	25	3 677 000	4 397 000
4 227	57		31	7 200 000	9 049 000
2 912	54	147	45	5 206 000	6 534 000
4 004	83	230	37	9 689 000	11 522 000
2 168	39	6 364		0	0
600	60	40	12	1 325 000	1 587 000
1 725	96	3008	68	11 021 000	12 870 000
		958			
			8	0	901 000
572	57		10	1 196 000	1 446 000
			42	561 000	742 000
1 993	62		14	4 851 000	5 759 000
377	38	1 601		10 533 000	11 273 000
3 350	66			9 881 000	11 346 000
80 857	70	14 721	935	181 517 000	220 786 000

Styrelse och suppleanter

Alf Egnerfors, ordf. (s)
Roja Mahmoudi (v)
Marianne Andersson (s)



Joacim Forselius, 1:e vice ordf. (s)
Berith Karlsson (s)
Mohamadali Bahrami (s)

Joonas Sillanpää (fp)
Owe Kling (fp)
Hans Wikberg (m)
Jessica Gustafsson (s)



Torgny Zetterling (m)
Ulla Hallin (kd)
Thomas Ohlsson (c)

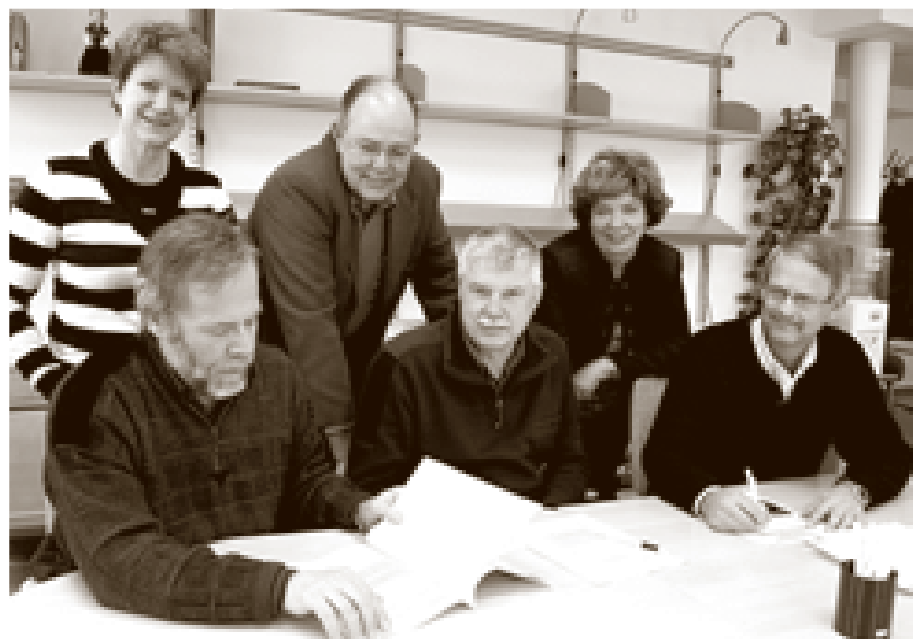


Bengt Janson, 2:e vice ordf. (m)
Magnus Karlsson (v)
Mohammad Deravian (s)



Ledningsgrupp

Liselotte Perbro hyreschef
Hans Georg Wahlberg vd
Kerstin Johansson ekonomichef
**Bernt Arehäll, chef planerings-
och utvecklingsavdelningen**
Jan Helgesson distriktschef
Kjell Holmgren distriktschef



HUVUDKONTOR

Munktelstorget 2
Box 5035, 630 05 Eskilstuna
Tel: 016-16 75 00
kommunfastighet@kfast.se

HYRESENHET

Munktelstorget 2
Tel: 016-16 75 16
hyresenh@kfast.se

DISTRIKT ÖST

Kundmottagning:
Skogsängsgatan 4
Tel: 016-16 75 69

DISTRIKT VÄST

Kundmottagning:
Alvägen 8
Tel: 016-16 75 36