



Årsredovisning 2023

Eskilstuna Kommunfastigheter AB

Innehåll

Verksamhetsberättelse	5
Attraktiv stad och landsbygd	6
Tryggt och självständigt liv	8
Miljö- och klimatsmart	10
Attraktiv arbetsgivare	12
God kvalitet och värdeskapande processer	14
Stabil ekonomi	16
Legal årsredovisning för räkenskapsåret 2023	18
Förvaltningsberättelse	18
Underskrifter	41
Revisionsberättelse	42
Revisionsberättelse	43
Flerårsöversikt	44
Fastighetsförteckning	46

Vi fortsätter att utveckla Eskilstuna tillsammans

2023 fyllde Kfast 25 år som samhällsbyggande fastighetsbolag. Vi är stolta över att få leda jubilarerna och få utveckla Eskilstuna så att livet får plats och platser får liv.

Eskilstuna utvecklas och under året har Kfast tillsammans med Eskilstuna kommun bidragit till att ge Eskilstunaborna bland annat två nya grundskolor, nya vård- och omsorgsplatser samt nya och renoverade förskolor. Bolaget har också rot-renoverat cirka 100 bostäder och välkomnat hyresgäster till cirka 175 nya bostäder, trots räntehöjningar och prisökningar på material.

Vi har också nominerats till flera priser. Vi är extra stolta över att Kfast är ett av tre fastighetsbolag i Sverige som ger bäst service. Det stod klart när Kfast nominerades till priset Kundkristallen i kategorin "Högsta serviceindex i lokaler" i februari 2023. Dessutom var Kfast delaktig i att Eskilstuna kommun fick en hedrande andra plats i tävlingen om årets bästa "Håll Sverige rent-kommun". Kfast var också nominerad till årets nyproduktion inom Sveriges Allmännyttan.

I Munktellstaden slöts en cirkel under hösten då de sista 1 000 kvadratmetrarna av gamla fabriksfastigheter blev färdigrenoverade och inflyttningsklara för vår hyresgäst. Under hösten togs också det första spadtaget för Kfasts första trygghetsbostäder, en förskola, affärslokaler och 45 hyresrätter i Munktellstaden.

Dessutom blev det klart att Volvo CE köper tillbaka fastigheten med kontorshotellet Munktell Science Park och Munktellmuseet av Kfast. Att möjliggöra att Volvo CE flyttar hem sitt huvudkontor till Eskilstuna är en viktig pusselbit i stadens utveckling.

2023 fortsatte arbetet med att införa nya arbetsätt utifrån den genomlysning som har genomförts på Kfast. Under året har vi fattat beslut om en organisationsutveckling inom våra verksamhetsområden, bland annat genom att omfördela resurser med särskilt fokus på trygghet och social hållbarhet.

I juni beslutade kommunfullmäktige om strategisk inriktning för 2024–2027. Inriktningen för Kfast är tydlig och vår Affärsplan 2024–2027 beslutades i oktober.

Vi tittar tillbaka på Kfasts arbete i 25 år av utveckling och ser fram emot att fortsätta arbetet under många år framöver. Vi utvecklar Eskilstuna, så att livet får plats och platser får liv!

Fredrik Elf, vd
Mats Bengtsson, styrelseordförande





Verksamhetsberättelse

Hållbar utveckling och effektiv organisation är grunden i Eskilstuna kommunkoncerns styrsystem och strategisk inriktning 2020-2023.

På kommande sidor redovisas hur Kfast arbetade år 2023 mot kommunkoncernens strategiska mål. De strategiska mål som Kfast arbetat emot är: Attraktiv stad och landsbygd, Tryggt och självständigt liv med fler i jobb, Miljö- och Klimatsmart, God kvalitet och värdeskapande processer, Attraktiv arbetsgivare och Stabil ekonomi.



Attraktiv stad och landsbygd

2023 togs det första spadtaget för såväl en ny idrottshall som Kfasts första trygghetsboende. Dessutom invigdes två grundskolor och 174 bostäder blev inflyttningsklara i Skogstorp och Trumtorp. En hög räntenivå och ökade produktionskostnader bidrog till att Kfast däremot inte beslutade om nya startbesked 2023.

Tillsammans med andra aktörer är Kfast med i ett tidigt skede för att skapa en framtida byggnation i Sundbyholm. Det långsiktiga och hållbara arbetet är i fokus även i tider då konjunkturen saktar ner takten på byggnation.

Kfast har under året arbetat med att ta fram "koncepthus" utifrån våra krav för att hitta en långsiktig och hållbar plan, som också skapar billigare bostadsproduktion.

För att utveckla vårt proaktiva arbete för våra kunder har vi under 2023 börjat följa kundupplevelsen inom bostadsområdet löpande under året, i stället för som tidigare en gång per år. Vid årets slut kan vi konstatera att både bostadskunder och lokalkundernas kundnöjdhet har ökat. För andra året i rad är Kfast dessutom ett av de bästa fastighetsbolagen i Sverige gällande service, enligt lokalkundernas svar i kundundersökningen.

Underhållsplan och prioriteringar har följts under året, men på grund av svårigheter kring att komma överens med Hyresgästföreningen om ny hyresnivå kunde inte bostadsrenoveringarna utföras helt enligt plan. De befintliga kundnära processerna inom bostadsrenovering har dock kunnat utvecklas som planerat.

Under året har Kfast skapat plats för idrott och rörelse på flera platser. Intill Rekarne gymnasiet togs första spadtaget för idrottshallen Kronsogshallen i september. Genom samarbete med den externa driftaktören Fair Utveckling AB (BeFair) har Kfast fortsatt utveckla badverksamheten i Munktebbadet i genom avstämningar och planering av kommunal simundervisning.

Stadsdelsutveckling pågår genom bland annat utemiljö-satsningar i Östermalm, Torshälla och Skogsängen. Den nya utemiljön med bland annat vattenlek i Skogsängen är mycket omtyckt.

Kfast är också delaktiga i både styrgrupp och som projektledare i arbetet med Eskilstuna kommuns kongress- och kulturhus.

Indikator	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022
Antal startbesked för bostäder	300	0	303
Delindex Ta kunden på allvar - andel nöjda bostadskunder (procent)	Totalt: 85 Kvinnor: 87 Män: 84	Totalt: 86 Kvinnor: 87 Män: 86	Totalt: 84
Delindex Ta kunden på allvar - andel nöjda kunder i samhällsfastigheter (procent)	Totalt: 87	Totalt: 86	Totalt: 87
Serviceindex - andel nöjda kunder i kommunägda lokaler (procent)	Totalt: 81	Totalt: 83	Totalt: 78
Antal stamrenoverade lägenheter	175	89	188
Andel nöjda besökare på Munktebbadet (procent)	Totalt: 80 Kvinnor: 80 Män: 80	Totalt: 88 Kvinnor: 94 Män: 91	Totalt: 87 Kvinnor: 90 Män: 96
Vakansgrad studentboende (procent)	Under 3	0,1	-

Identifierad risk	Åtgärdsplan
På grund av avsaknad och/eller fördyrning av varor/tjänster beroende på världsläget så kan det påverka uppdraget att bygga och modernisera i samma takt som planerat.	Systematisk uppföljning i byggprojekt och med ramavtals leverantörer samt kravställa i samband med upphandling / löpande validering.



Tryggt och självständigt liv

Under 2023 ökade trygghetsindex i Kfasts bostadsområden ännu en gång. Bostadsområdet Lagersberg är ett exempel på den positiva utvecklingen, och under året kunde området tas bort från polisens lista över utsatta områden. Kfast har fortsatt sitt långsiktiga trygghetsarbete enligt metoden "Orten bakom våldet" tillsammans med bland annat Eskilstuna kommun.

Under året har Kfast också tagit fram områdesspecifika trygghetsåtgärder och arbetat med involvering av hyresgäster. Stort fokus har lagts på att det ska vara rent och snyggt samt löpande fastighetsåtgärder som att säkerställa passagesystem, belysning och trygghetsskapande mötesplatser.

Under året har vi utökat antalet störningssändare i bostadstrapphus för att minska oönskad närvaro och skadegörelse, vilket visat sig ge positiv effekt på våra hyresgästers trygghetsupplevelse. En utvärdering visar att även trygghetsjouren fortsätter att bidra till trygghet genom att bland annat skapa relationer i bostadsområdena utanför Kfasts ordinarie arbetstider. Dessutom har bevakningstjänsterna delats upp per bostadskund och lokalkund för ännu större effekt. En utmaning under året har varit att få tillstånd för att sätta upp bevakningskameror.

I arbetet med att minska efterfrågan på narkotika har fokus varit att öka kunskapen om lagstiftning för bland annat drogtestning. Samarbetet med kommunen och polisen fortgår och Kfast rapporterar löpande in uppmärksammade avvikelser så att polisen kan prioritera sitt arbete. Under året knöts en ny samverkansöverenskommelse mellan Eskilstuna kommunkoncern och polisen.

Kfast uppfyller samtliga krav som är ställda i arbetet med kontinuitetsplanering för samhällsviktig verksamhet utifrån uppdaterad risk- och sårbarhetsanalys i kommunkoncernen. När det gäller kommunens samhällsviktiga verksamhet är Kfast endast en stödfunktion. Under 2023 har besiktningar av skyddsrum påbörjats med fokus på skyddsrum i kommunens lokaler.

Fler i jobb

Kfast bidrar stort till Eskilstunas långsiktiga kompetensförsörjning genom att handleda och erbjuda anpassade anställningar för människor som står långt ifrån arbetsmarknaden, som studerar och/eller är på väg ut i arbetslivet. Under 2023 tog vi emot 270 personer som fick handledning av Kfasts cirka 500 medarbetare.

Kfast erbjuder också, som stadens största bostadsbolag, jobb- och näringslivsförtur i vår bokö. Det innebär att de som flyttar till Eskilstuna för ett nytt arbete kan ansöka om förtur till någon av våra drygt 7500 bostäder.

Under året anordnade Kfast entreprenörsfrukostar för att informera om vilka projekt som kommer att komma ut för upphandling. Här beskrivs vilka krav som ställs och en dialog förs kring dessa frågor, vilket har lett till att fler entreprenörer har haft möjlighet att lämna anbud.

Indikator	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022
Antal praktikplatser	45	45	30
Antal praktikplatser genom social upphandling	60	63	60
Antal introduktionsjobb	40	19	40
Trygghetsindex - andel trygga bostadskunder (procent)	Totalt: 78 Kvinnor: 77,9 Män: 79,2	Totalt: 79,9 Kvinnor: 80,5 Män: 81,6	Totalt: 77,6 Kvinnor: 77,9 Män: 79

Identifierad risk	Åtgärdsplan
Social otrygghet i våra områden påverkar kundernas nöjdhet och i förlängningen vilja att bo kvar i området.	Samverkan med polis, kommunala förvaltningar, föreningsliv, hyresgäster. Egna insatser som trygghetsjour, områdesdagar och proaktiv skötsel av våra bostadsområden



Miljö- och klimatsmart

Under 2023 har klimatarbetet och framförallt energifrågan haft ett fortsatt stort fokus. Cirka 30 aktiviteter från Kfasts lokala plan för klimat har genomförts med mycket gott resultat. Ett stort steg har tagits genom att gå från aktiviteter till tydliga måttal (indikatorer) i planen. Externrevision utifrån miljöledningssystemet ISO 14001 och energiledningssystemet STEMFS har genomförts med godkänt resultat.

Under 2023 blev 86 bostäder i trä inflyttningsklara i Skogstorp. Här erbjuds hyresgästerna tillgång till elbilpool och möjligheten att se sin energiförbrukning i en app. Här lagras och delas också energi och vi har möjlighet att sälja el till våra hyresgäster.

Arbetet med att utveckla arbetssätten gällande att återbruka byggmaterial har påbörjats under året. Dessutom har vi ökat användningen av fossilfria drivmedel i vår fordonsflotta med 5,2 procent.

Under året har också flera dokument och rutiner inom miljöarbetet uppdaterats och tagits fram. Klimat- och miljökrav i upphandlingsförfrågningar har uppdaterats och arbete med att ta fram rutiner för Miljöbyggnad Silver, solcellsplan, mobilitetsstrategi och återbruksstrategi pågår.

Kfast har ökat produktionen av el från solceller för att få till mer produktion i förhållande till den totala förbrukningen. Tillsammans med Eskilstuna kommun fortsatte vi det långsiktiga upprustningsprojektet med energifokus, UPMEF, för att energieffektivisera verksamhetslokaler. Under 2023 påbörjades arbetet i tre förskolor,

varav två färdigställdes under året. Tack vare projektet, som har pågått sedan 2016, har elanvändningen minskat med i genomsnitt 16,8 procent. Värmeanvändningen har minskat med i genomsnitt med 30,1 procent.

Under året startade Kfast med en samarbetspartner ett forum där vi träffar företag som arbetar med utveckling för att hitta nya digitaliseringslösningar för energi, byggnation och förvaltning. Arbetet har mynnat ut i ett pilotprojekt där vi idag har ett antal byggnader som styrs av Artificiell Intelligens, AI. Vi ser en stor potential i att minska våra energikostnader och ge våra hyresgäster ett bättre inomhusklimat med hjälp av AI.

I samarbete med Mälardalens universitet och forskarskolan Future-Proof Cities anställde vi 2023 en företagsdoktorand inom energi. Vi ser fram emot att ta del av forskningen som inkluderas i Kfast fastighetsutveckling gällande delning av energi, lagring och elektrifiering.

I Torshälla pågår byggnation av trygghetsbostäder som kommer att certifieras enligt kraven för Miljöbyggnad Guld.

Indikator	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022
Installation av solceller (kW) - kommunägda lokaler	300	116	305
Installation av solceller (kW) - bostäder	80	257	66
Antal nyproduktion med trähusstomme - bostäder	2	0	1
Minskad energianvändning 2023 mot 2022 - bostäder (procent)	-1	-0,2	-1,9
Minska energianvändning 2023 mot 2022 - kommunägda lokaler (procent)	-1	+0,9	-2,9
Antal laddstolpar	20	20	22
Antal erbjudna bilpooler till bostadshyresgäster - nyproduktion	2	1	0
Antal erbjudna bilpooler till bostadshyresgäster - befintligt bostadsområde	1	0	0
Minskade utsläpp av koldioxid från bolagets fordon (procent)	-5	-5,2	-8,1



Attraktiv arbetsgivare

Under året har Kfast återigen visat sig vara en organisation med medarbetare som ställer upp för varandra, fokuserar på kunden och visar vilja för utveckling. Ledarindex har ökat ytterligare vilket är ett bevis på att de långsiktiga satsningarna för en gemensam företagskultur börjar ge resultat.

Kfast satsar långsiktigt på en gemensam företagskultur genom att bland annat skapa bra förutsättningar för våra chefer att leda sin organisation enligt våra värdeord trygghet, service och utveckling. Exempelvis har vi arbetat fram bolagsgemensamma material för arbetsplatsträffar med fokus på likabehandling, mäns våld mot kvinnor, HBTQI, lönesättning med mera. Utbildnings-satsningen ledarskap i mästarklass har under 2023 bland annat inneburit att chefer strukturerat har jobbskuggat varandra och på så sätt kunna ta del av varandras arbetsvardag. På så sätt stärker vi även en lärande kultur.

Ett nytt pensionsavtal har implementerats under året och samtliga medarbetare har erbjudits en pensionsutbildning, vilket var mycket uppskattat. Kfast har även erbjudit kundnära medarbetare kompetensutveckling i bemötande vid hotfulla situationer.

Externrevision har genomförts enligt arbetsmiljöledningssystemet ISO 45001 utan några anmärkningar och med beröm för tydlighet i målnedbrytningsarbetet. Även i de pulsmätningar som har genomförts i organisationen kan konstateras att tydlighet och förståelse för styrning

har ökat under året. Den omorganisation som genomfördes i förvaltningen 2022 har också lett till ökade resultat, avseende återkoppling under året.

Gällande sjukfrånvaron så började året på väldigt höga nivåer och först under sommaren/ hösten 2023 vände trenden. Män har haft högre sjukfrånvaro än vanligt och här finns en koppling till motivationen inom specifikt fastighetsskötaryrket. Nya arbetssätt med tydligare fokus på kvalitet och effektivitet kan vara en orsak. För ännu bättre analys av sjukfrånvaro behövs systemstöd, det finns upphandlat men är inte implementerat på grund av långa införandeprojekt för våra it-system.

Under året genomfördes hälsoveckor med föreläsningar om motion, rökning och likabehandling i fokus. Medarbetare gavs också möjligheter att träna tillsammans, vilket också bidrar till ökad gemenskap. Under året infördes ett digitalt verktyg för friskvård, vilket innebär att medarbetarna inte behöver göra egna utlägg för friskvård. Syftet var att fler medarbetare ska nyttja friskvårdsbidrag och vi kan nu konstatera att införandet har gett önskad effekt då betydligt fler har nyttjat sitt bidrag.

Indikator	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022
Hållbart Medarbetarengagemang HME, totalindex	Totalt: 83 Kvinnor: 83 Män: 81	Totalt: 82 Kvinnor: 86 Män: 79	Totalt: 82 Kvinnor: 83 Män: 81
Sjukfrånvaro kommunkoncernen, andel (procent)	Totalt: Mindre än 5,8 Kvinnor: 6 Män: 5,5	Totalt: 5,9 Kvinnor: 6 Män: 5,8	Totalt: 6,2 Kvinnor: 6,4 Män: 6
Ledarskapsindex enligt HME	Totalt: 84 Kvinnor: 82 Män: 87	Totalt: 85 Kvinnor: 87 Män: 83	Totalt: 84 Kvinnor: 85 Män: 84



God kvalitet och värdeskapande processer

Under året har Kfast startat upp nätverksträffar och utbildning för processförvaltare. Vi har också genomfört utbildningar i beställarkompetens med syfte att höja kvaliteten och den ekonomiska medvetenheten vid beställningar. Arbetet med processkartläggningar och förbättringsarbete av befintliga processer pågår. Externrevision utifrån kvalitetsledningssystemet ISO 9001 har genomförts med gott resultat.

En av Kfasts största satsningar inom digitalisering är det pågående arbetet med att införa ett nytt arbetsorder-system. Införandet innebär automatisering av arbetsorderflödet. Syftet är att öka kvaliteten på det arbete vi utför och få nöjdare kunder, samtidigt som vi får bättre beslutsunderlag i form av statistik och minskar administrationen. En första pilot genomfördes under våren och en andra pilot genomfördes under hösten. En större implementering har inte kunnat genomföras enligt plan på grund av kvalitetsbrister i systemet.

Under året har arbete med att uppdatera informationshanteringsplanen, informationssäkerhet och dataskydd utförts för att säkerställa effektivitet och ägandeskap. Även arbete med att ta fram underlag för strategisk IT-riktlinje för Kfast och förarbete om digitaliseringsstrategi pågår.

Utvecklingsarbetet med daglig styrning har implementerats, följts upp och utvärderats med gott resultat. Utvecklingsarbetet har lett till ökad kundnöjdhet och även en ökad nöjdhet bland medarbetarna. I Kfasts kundenkäter presenteras från och med 2023 resultat utifrån de svarades kön i de fall det är möjligt, vilket ger möjlighet till djupare analyser och riktade åtgärder. I utvecklingsprojekt beaktas jämställdhetsperspektivet.





Stabil ekonomi

Under 2023 var såväl inflation som ränteläge högre än budgeterat. Det samhällsekonomiska läget påverkar både våra kunder och oss som bolag. Sveriges och Eskilstunas befolkningstillväxt har varit lägre än tidigare år och bidrar till lägre efterfrågan på bostäder och ökade vakanskostnader.

2023 års resultat efter finansiella poster uppgick till 62,4 miljoner kronor, jämfört med 73,5 miljoner kronor år 2022. I resultatet ingår reavinst från fastighetsförsäljningar med 6,3 miljoner kronor (27,2 miljoner kronor år 2022).

Resultat efter finansiella poster, exklusive reavinster, uppgick till 56,1 miljoner kronor. Det är cirka 6 miljoner kronor lägre än budget samt är cirka 2 miljoner kronor lägre än föregående år.

Överenskommelsen av den årliga hyreshöjningen för bostäder förhandlades lokalt med Hyresgästföreningen och landade på en hyreshöjning på 0–4,45 procent från och med 1 april. Flera av bolagets kostnader ökade 10–20 procent vilket har inneburit att hyreshöjningarna inte har kompensert för bolagets kostnadsökningar fullt ut. Den otillräckliga hyreskompensationen har lett till en del omprioriteringar.

Antalet vakanta lägenheter har varit högre än föregående år, främst i nyproduktion som producerats utan investeringsstöd samt i vissa fastigheter som rotrenoverats. Ökade vakanskostnader, lägre hyresintäkter, ökade kostnader för snöröjning och sandning samt pensionskostnader vägs delvis upp av lägre elpris och el-stöd.

Soliditeten uppgår till 14,5 procent jämfört med 15,6 procent vid årsskiftet 2022/2023. Den lägre soliditeten beror på lägre redovisat resultat samt på ökad balansomslutning till följd av utgifter i våra pågående investeringsprojekt som till största del finansieras med nya lån.

Investeringarna minskade jämfört med budget och den senaste prognosen. Det är i nuläget svårt att få ihop kalkylerna på grund av högre produktionskostnader samt högre ränteläge. Det gör att färre nyproduktionsprojekt har startat under året. Utfallet av antalet rotrenoveringar blev färre än budgeterat vilket beror på att förhandlingar med Hyresgästföreningen har tagit längre tid än beräknat. I flera pågående projekt har materialkostnaderna blivit högre än kalkylerat.

Under året har rutiner för utökad ekonomisk månadsrapportering tagits fram. Målet är att kvalitetssäkra redovisningen så att vi kan styra på månadsrapporter i stället för enbart på delårsrapporter. Dessutom har rutinbeskrivningar för all ekonomisk rapportering utvecklats för att höja kvaliteten på rapporteringen ytterligare. Samtliga väsentliga delprocesser inom stödprocess ekonomi har kartlagts under året. Nya nyckeltal för ekonomisk rapportering har också tagits fram. Kfast har också deltagit i kommunkoncernens arbete med inköps- och kategoristyrning.

Indikator	Mål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022
Effektiviseringskrav inom fastighetsskötsel, reparationer och administration (procent)	1,5	1,5	1,5
Ekonomiskt resultat (miljoner svenska kronor)	62	56	58
Synlig soliditet (procent)	Lägst 12	14,5	15,9

Identifierad risk	Åtgärdsplan
Med anledning av det ostabila världsläget med ökade ekonomiska kostnader så som till exempel ökade räntor, inflation, bränslepriser och ökade vakanser finns risk att vi inte når resultatkrav utan bekostnad på underhåll. Bristande underhåll påverkar på sikt både fastighetens värde, miljön, attraktiviteten och kundnöjdheten.	Kontinuerlig omvärldsbevakning, resultatuppföljning månadsvis, prioritering och riskbedömning av nya projekt tillsammans med en aktiv ägardialog

Legal årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
Org.nr 556499-5909

Styrelsen och verkställande direktören för Eskilstuna Kommunfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Organisation

Eskilstuna Kommunfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Eskilstuna Kommunföretag AB

org nr 556531-7293, som ägs av Eskilstuna Kommun orgnr 212000-0357. Företaget har sitt säte i Eskilstuna.

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet startade 1995 genom köp av inkråmet i Stiftelsen Hyresbostäder i Eskilstuna. 1998 fusionerades bolaget med Eskilstuna Jernmanufaktur AB, samt att verksamheten vid den kommunala förvaltningen Fastighetskontoret i Eskilstuna Kommun övergick till bolaget. Efter fusioner i slutet av år 2015 med dotterbolaget Torshälla Fastighets AB och systerbolaget Eskilstuna Bad AB bedriver bolaget fastighetsförvaltning i Eskilstuna och Torshälla. Den 24 januari 2023, fusionerades bolaget med dotterbolaget Eskilstuna City Fastigheter AB.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Eskilstuna Kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostadslägenheter och lokaler och därtill hörande anordningar samt att tillhandahålla kundnära service och tjänster och att biträda kommunstyrelsen med sysselsättnings- och näringslivsfrågor i kommunen.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att inom ramen för kommunens bostadspolitiska mål främja bostadsförsörjningen i kommunen. Vidare ska bolaget främja försörjningen av lokaler för kommunal verksamhet och annan samhällsservice i Eskilstuna kommun samt allmänt främja näringslivets utveckling i Eskilstuna.

Affärsområde bostad

Affärsområde bostad utgörs av 197 (194) bostadsfastigheter. Det handlar främst om bostäder, men även de lokaler som finns i bostadshusen - exempelvis kommersiella lokaler och förråd.

Kommunala lokaler

Delområde kommunala lokaler utgörs av cirka 528 000 kvadratmeter förvaltd area i fastigheter som Eskilstuna kommun äger samt cirka 146 000 kvadratmeter som bolaget hyr av externa fastighetsägare. Fastigheterna rymmer allt från förskolor till exempelvis Munktellarenan.

Samhällsfastigheter

Delområde samhällsfastigheter utgörs av cirka 65 000 kvadratmeter förvaltd area i fastigheter som ägs av Kfast, förkortning av Eskilstuna Kommunfastigheter AB. De egna fastigheterna används till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är oftast specifikt anpassade för samhällsservice. Exempelvis ingår Munktellbadet, Volvo CE Arena och några förskolor i delområde samhällsfastigheter.

Bolagets styrning

Eskilstuna Kommunfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Eskilstuna Kommunföretag AB, som i sin tur ägs av Eskilstuna kommun. Aktieägaren påverkar bolagets styrning genom att utöva sin rösträtt på bolagsstämman som är Kfasts högsta beslutande organ.

Bolaget arbetar efter och följer kommunkoncernens styrsystem. I denna styrning ingår affärsplan med strategiska mål tagna i styrelsen samt ägardirektiv som följer de strategiska målen som ägaren tagit fram för mandatperioden. Affärsplan 2024-2027 beslutades under 2023.

Samråd med och information till ägaren sker även under hand, vid sidan av bolagsstämman.

Styrelse 2023

Eskilstuna Kommunfastigheter har, som kommunägt bolag en politiskt sammansatt styrelse, som utses av kommunfullmäktige. Uppdraget motsvarar en mandatperiod, 4 år.

Styrelsen har under år 2023 bestått av 8 ordinarie ledamöter.

Ordinarie ledamöter

Mats Bengtsson, ordf (m)
Leif Thorstenson 1:e vice ordf (s)
Tobias Gustafsson 2:e vice ordf (sd)
Eva Ehrstrand (s)
Kristofer Lennstrand (s)
Torgny Zetterling (m)
Annelie Klavins Nyström (kd)
Maria Forsberg (v)

Fackliga representanter

Thomas Rudenäs (Kommunalanställdas förbund)

Verkställande direktör

Fredrik Elf

Revisorer

KPMG AB, huvudansvarig Margareta Sandberg, auktoriserad revisor

Lekmannarevisor

Claes Richard Yngve Karlsson

Lekmannarevisorsuppleant

Olov Reidar Ehrlin

Styrelsens arbete 2023

Styrelsen har under året haft 12 styrelsesammanträden. Inför varje möte träffas ordförande samt VD, för att planera och bereda frågor.

Årsstämma hölls den 2 maj 2023.

Styrelsens utvärdering

Utvärdering av styrelsens och VD:s arbete görs 3 gånger per mandatperiod. Utvärderingen omfattar bland annat genomlysning av arbetsformer, styrelsens effektivitet mm.

Ledning

För övergripande styrning finns en ledningsgrupp. Den består av VD, bygg- och fastighetsutvecklingschef, miljö- och klimatchef, chef kvalitét och social hållbarhet, ekonomichef, chef HR, kommunikation och marknad, affärsområdeschefer samt VD-assistent. Ledningsgruppen sammanträder 2-3 gånger per månad.

Intern styrning och kontroll

Bolagets verksamhet utsätts för ett stort antal risker, till exempel finansiella risker, miljörisker, anläggningsrisker och operativa risker vilka kan påverka möjligheten att uppnå våra mål. För att hantera osäkerheter och risker bedrivs ett omfattande riskhanteringsarbete inom bolagets olika verksamhetsområden. Insatserna prioriteras efter riskernas väsentlighet.

Modell för intern styrning och kontroll:

Under 2023 har bolagskoncernen använt COSO-modellen (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), som bas för arbetet med intern styrning och uppföljning. Den största skillnaden mellan COSO-modellen och tidigare internkontrollarbete är att riskinventeringar och analyser görs på redan beskrivna områden, det bolaget fått i uppdrag att göra i exempelvis mål, åtagande, ägardirektiv, fastighetsstrategi och affärsplan.

COSO-modellen består i stora drag av följande steg:

- Identifiera och inventera risker som kan hota våra mål. Detta ska göras på flera nivåer, exempelvis under processarbete, arbetsplatsträffar och i medarbetarsamtal.
- Värdera och prioritera riskerna genom att bedöma sannolikheten att riskerna inträffar och konsekvenserna av det.
- Hantera de prioriterade riskerna (acceptera, minimera, eliminera eller dela) utifrån en handlingsplan med konkreta, tidsbestämda åtgärder och mätbara mål.
- Följa upp och vid behov justera handlingsplaner och åtgärder regelbundet under hela året. Åtgärdsplanerna överförs till vårt beslutsstödsystem, Hypergene, där aktiviteterna knyts till ansvariga personer.

Under 2023 utmynnade riskanalysen i nedanstående prioriterade Mål och Åtagandeområden som bolaget har fokuserat extra på i internkontrollarbetet.

- Social otrygghet i våra områden - risk för kriminella handlingar
- Ekonomi i balans - risk att vi inte når resultatkrav utan bekostnad på underhåll
- Långa processer och leveranser av it-tjänster pga resursbrist. Ojämn it-kompetens inom organisationen, bristfällig systematik för dokumentation och datahantering - risk för bristande kvalitét.

Måluppfyllelse

Bolaget arbetar efter och följer kommunkoncernens styrsystem. I den röda tråden i vår planering, genomförande, uppföljning och analys ingår:

- Visionen som driver oss och visar vägen mot en bättre verksamhet och ett bättre Eskilstuna. Visionen vävs in i planering och vardagsarbete. Visionen anger den långsiktiga färdriktningen och bidrar också till att nå globala mål.
- 4-åriga strategiska mål - som visar vad som ska uppnås under mandatperioden.
- Styrelsens åtaganden, utifrån årliga ägardirektiv - som tillsammans med enheternas aktiviteter - visar vad som ska uppnås under året.
- Medarbetaröverenskommelser - som tydliggör medarbetarens bidrag till enhetens resultat.

Kfast har 2023 en god måluppfyllelse gällande strategiska mål, processmål och åtaganden. Bolaget har under 2023 fortsatt haft en hög takt på nyproduktion, med ca 700 nya bostäder under produktion. 174 st blev inflyttningsklara under året. På grund av det ekonomiska läget med kostnadsökningar och räntehöjningar samt en lägre efterfrågan har inga nya startbesked för bostäder erhållits. Ett stort antal projekt inom kommunala lokaler pågår och har startats under året, bl a blev Munktelleskolan och Skogsängsskolan klara till terminsstart i augusti. Behovet av modernisering i Kfast bostäder är stort och under 2023 startade bolaget renovering av ca 90 lägenheter. Målet för året var högre men pga långdragen hyresförhandlingsprocess kunde vi inte starta flera. Bolaget har under många år haft fokus på hållbarhetsfrågor och 2023 har Kfast följt bolagets lokala plan för klimat. I vårt nyproduktionsprojekt i Skogstorp som blev klart under hösten har vi stort hållbarhetsfokus med trähusstomme och fasad, energilager och solceller och erbjuder hyresgästerna elbilspool.

Bolagets kund och medarbetarundersökningar visar på mycket fina resultat. Nöjdheten hos både bostadskund och lokalkunder har ökat under året. Kfast är för andra året i rad ett av de nominerade fastighetsbolagen i Sverige som ger bäst service inom området lokaler, enligt hyresgästerna själva. När det gäller våra medarbetares upplevelse ser vi att ledarindex har följt trenden med ökat förtroende i organisationen till ytterligare höga nivåer, under året har även bolaget styrningsindex ökat och båda har en direkt koppling till en ökning av det övergripande resultatet för hållbart medarbetarengagemang.

Kfasts soliditet per 2023-12-31 ska uppgå till minst 12 %. Per den 31 december 2023 var soliditeten 14,5% (15,9).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kfast är det samhällsbyggande fastighetsbolaget och är på en utvecklingsresa och har fått flera fina bevis på att utvecklingen går åt rätt håll genom flera nomineringar till priser under året:

Vår nyproduktion i Trumtorp etapp 1 med 142 inflyttade bostäder var ett av 10 nyproduktionsprojekt som nominerades till Sveriges bästa nyproduktion inom Sveriges allmännyttan.

Kfast är ett av tre fastighetsbolag i Sverige som ger bäst service inom området lokaler, enligt hyresgästerna själva. Kfast var nominerade till att vinna priset Kundkristallen i kategorin "Högsta serviceindex i lokaler, 300 + lokaler" i februari.

Eskilstuna kommun är nominerad till att bli Sveriges miljöbästa kommun 2023 och hamnade på andra plats bland Sveriges kommuner inom Håll Sverige rent.

Bolaget har from 1 januari 2023 en ny styrelse och ordförande som introducerats och kommit in i arbetet på ett bra sätt. I juni beslutade kommunfullmäktige om ägardirektiv 2024 och strategisk inriktning för 2024-2027. Inriktningen för Kfast är tydlig och vår Affärsplan 2024-2027 som arbetats fram under året av företagsledning och styrelse beslutades i oktober 2023.

Det ekonomiska läget med fortsatt hög inflation, räntehöjningar och prisökningar på material leder till ett ansträngt ekonomiskt läge, både för våra hyresgäster och för bolaget. Överenskommelsen av den årliga hyreshöjningen för bostäder förhandlades lokalt med Hyresgästföreningen och landade på en hyreshöjning på 4,45 procent från och med 1 april. Flera av våra kostnadslag ökar 10-20 procent så trots hyreshöjning har 2023 krävt noggranna prioriteringar.

Trots tuffare ekonomiska tider fortsätter Kfast att bygga nya bostäder cirka 700 bostäder har under 2023 varit i produktion. Sveriges och Eskilstunas befolkningstillväxt har varit lägre än tidigare år och bidrar till lägre efterfrågan på bostäder, vilket har ställt oss inför ett tuffare uthyrningsläge.

2023 blev 174 st nya bostäder inflyttningsklara i Skogstorp och Trumtorp. I Skogstorp har vi byggt vårt första lamellhus i trästomme, med energilager och elbilspool. Med det höga kostnadsläget och räntenivån är det tyvärr svårt att få ihop kalkyler till nya investeringsprojekt och årets mål på 211 nya startbesked nåddes inte.

Vård- och omsorgsboende i Torshälla med 42 inflyttningsklara bostäder var klara under kvartal ett. Renoveringen av förskolan Staren i Torshälla blev klar under sommaren och de två nybyggda grundskolorna Munktelleskolan och Skogsängsskolan stod klara till terminsstart i augusti. De sista 1 000 kvm av "Volvos

gamla fastigheter" i Munktelleskolan blev färdigrenoverade åt MITC och invigdes under hösten. En cirkel sluts, då vår stadsdelsutveckling av "gamla" Munktelleskolan blev klar.

Vi möjliggör också att Volvo CE flyttar hem sitt huvudkontor till Eskilstuna från att ha varit i Bryssel och Göteborg. En viktig pusselbit i Eskilstunas utveckling men innebär också att vi säljer byggnaden med kontorshotellet Munktel Science Park (MSP) och Munktelmuséet. MSP kommer att tomställas tom 31 december 2024.

Cirka 2 000 bostäder i Kfasts bestånd är i behov av stamrenovering och modernisering och vår plan är att starta renoveringarna av cirka 175 bostäder varje år. För årets planerade stamrenoveringar har vi tyvärr inte kommit överens med Hyresgästföreningen om ny hyresnivå efter renoveringen, vilket har förskjutit tidplanen och lett till att vi inte når årets mål.

Stadsdelsutveckling pågår genom bland annat utemiljösatsningar i Östermalm, Skogsängen och Torshälla. Den nya utemiljön med bland annat vattenlek i Skogsängen är mycket omtyckt!

Samhället sätts på hårda prov av kriminella handlingar som skapar oro, frustration och rädsla för både våra hyresgäster och medarbetare. Trygghetsarbetet är därför fortsatt i fokus. Det sker strategiskt och långsiktigt i våra bostadsområden och på flera olika sätt. Det strategiska arbetet och den operativa samverkan med bl a Polis pågår löpande. Under året har en ny samarbetsöverenskommelse knutits mellan Eskilstuna kommunkoncern och Polisen.

Lagersberg utvecklas positivt och togs under 2023 bort från Polisens lista över utsatta områden! Det är många goda insatser från Kfast och andra som lett till denna positiva utveckling!

2023 fortsatte arbetet med att införa nya arbetssätt utifrån den organisationsutveckling som Kfast genomförde 2022 för våra medarbetare som arbetar närmast våra kunder. Under året har vi också fattat beslut om en organisationsutveckling inom våra verksamhetsområden, bland annat genom att skapa en ny tjänst som Verksamhetschef för kvalitet och social hållbarhet. Tjänsten leder till ökat fokus på hållbarhet inom både miljö/klimat och social hållbarhet.

Kfast erbjuder nästan 300 olika typer av praktikplatser under 2023, bl a ca 130 sommarjobbare som anställdes sommaren 2023!

2023 fyllde Kfast 25 år! 25 år av utveckling och vi fortsätter med det många år till!

Vi utvecklar Eskilstuna, så livet får plats och platser får liv!

Resultaträkningen

Resultat efter finansiella poster uppgick till 62,4 Mkr (73,5). I resultatet ingår reavinst från fastighetsförsäljningar med 6,3 Mkr (27,2).

Resultat efter finansiella poster, exklusive reavinster uppgick till 56,1 Mkr (58,1) vilket är cirka 6 Mkr lägre än budget och senaste prognos samt är cirka 2 Mkr lägre än föregående år.

Finansnettot blev cirka -89 Mkr (-60) vilket är i nivå med budget. Genomsnittsräntan uppgick till 1,91% (1,40). Räntebärande skulder ökade med 418 Mkr.

Intäkter

Bolagets nettoomsättning uppgick till 1 584,2 Mkr jämfört med 1 489,0 Mkr föregående år.

Uthyrningsgraden för såväl bostadslägenheter som lokaler har varit god trots en lägre befolkningstillväxt under året. Efterfrågan på bostäder ligger kvar på en hög nivå. Samtidigt har antalet vakanta lägenheter varit högre än föregående år. Det är främst i nyproduktion som producerats utan investeringsstöd samt i vissa fastigheter som rotrenoverats som vakanser förekommer.

Kostnader

Driftkostnaderna blev något högre jämfört med budget. Det är bland annat kostnaderna för snöröjning och reparationer och skador som har ökat jämfört med budget. Bolaget fortsätter sin satsning på reparationer och underhåll. Underhållssatsningarna låg under året kvar på en oförändrat hög nivå. Stora delar av fastighetsbeståndet, där merparten är byggda under 60-70-talet, är i behov av omfattande underhållsåtgärder.

Under året rotrenoverades 89 lägenheter vilket är färre än föregående år. Förhandlingar med hyresgästföreningen har tagit längre tid än beräknat vilket har medfört ändrade tidplaner och senarelagda projekt.

Känslighetsanalys

En procentenhet högre ränta, mätt på lånestocken per den 31 december 2023, innebär 50,3 Mkr (46,1) i ökade räntekostnader.

Balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på bolagets färdigställda fastigheter är beräknade till 9,5 Mdr (8,8). Motsvarande bokfört värde uppgick till 5,5 Mdr (4,8). Det genomsnittliga värdet uppgår till 15 256 kr/m² (14 483). Fastigheternas värde har bedömts med stöd av kassaflödeskalkyler, nuvärdesmetod, i vilka beräkning skett av nuvärdet för framtida driftnetton inklusive ett restvärde.

Investeringar

Investeringarna uppgick till 660 Mkr (700,7), fördelat på nybyggnation 442,8 Mkr (438,2), aktiverat underhåll, moderniseringar och ombyggnation 158,3 Mkr (241,5), markförvärv 33,8 (17,6) samt inventarier 14,5 Mkr (3,4).

Fastighetsförsäljning

Bolaget redovisar reavinster från fastighetsförsäljning på 6,3 Mkr (27,2)

Soliditet

Den synliga soliditeten uppgår vid årets utgång till 14,5% (15,9%). Om bedömt övervärde i fastigheterna räknas in uppgår den justerade soliditeten till 46,0% (48,5%).

Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

Hållbarhetsupplysningar

Kfast är certifierade enligt ISO 9 001 (kvalité), ISO 14 001 (miljö) kompletterat med STEMFS (energi), och ISO 45001 (arbetsmiljö), vilket innebär att vi har ett systematiskt arbete med mål och handlingsplaner som följs upp kontinuerligt under året.

Vårt arbete revideras varje år, både internt och av extern part. Revisioner är ett effektivt verktyg för att säkerställa att vi uppfyller gällande lagkrav, men även för att följa upp hur väl våra policyer, processer och rutiner är implementerade i verksamheten för att bibehålla god kvalitet på våra tjänster.

Företagets hållbarhetsarbete går att läsa mer om i moderbolagets Hållbarhetsrapport.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företagets bostadsområden består till stor del av fastigheter från 1960-70 talet som idag står inför stora upprustnings- och moderniseringsbehov. Kfast har en plan som sträcker sig ca 15 år framåt med modernisering av 175 bostäder per år. Förutom stamrenoveringar har bolaget ett stort behov av att underhålla fastigheterna utifrån teknik, klimatskal samt lägenhetsunderhåll.

Som det samhällsbyggande fastighetsbolaget i Eskilstuna har bolaget en viktig uppgift att arbeta med hållbarhetsfrågor inom affärsmässig samhällsnytta. Segregationen växer i hela landet och Eskilstuna är idag en segregerad stad utifrån socioekonomiska förutsättningar. Hög arbetslöshet är den största förklaringen till ekonomiska ojämlikheter, men även kulturella skillnader påverkar. Kfast arbetar med en mängd frågor kopplat till minskad segregationen i staden.

Det bosociala arbetet kring trygghet i Kfasts alla bostadsområden sker i såväl samverkan som i egen regi. Samverkan sker genom att Kfast arbetar i nätverk och i nära samarbete med kommunala förvaltningar, polis, föreningsliv och hyresgäster. För att öka tryggheten i Kfasts bostadsområden fortsätter bolaget att arbeta med olika projekt.

Vårt tidigare sätt att leva och verka har fått konsekvenser i form av klimatförändringar som innebär stora utmaningar för vårt samhälle idag. Fastigheter påverkar miljön och klimatet under hela sin livscykel. Från planering och byggskede till förvaltning, ombyggnad och underhåll. Därför arbetar vi systematiskt och målinriktat med att minska vår miljö- och klimatpåverkan. Som ett stöd i detta arbete är vi miljöcertifierade enligt ISO 14001 och energicertifierade enligt ISO 50001.

Kvalitet och ökad utvecklingstakt är ett grundläggande fokusområde som berör alla i Kfast idag och i det fortsatta arbetet. Kvalitetsarbetet innefattar delar som kundfokus, medarbetarnas delaktighet, omvärldsorientering, ständiga förbättringar, kvalitetssäkring och faktabaserade beslut samt processinriktning och helhetssyn. Förändringar är det nya normaltilståndet och utmaningen består i att ständigt arbeta med att skapa en mer effektiv organisation och fortsätta utveckla moderna arbetssätt.

Kfast är ett värderingsdrivet fastighetsbolag och tillsammans arbetar vi för en gemensam kultur med trygghet, service och utveckling i fokus. Förändringar spås vara konstanta i framtidens arbetsliv och det kommer krävas att vi är både en stabil och mycket flexibel organisation som snabbt och aktivt kan ändra om för att stödja verksamhetens utveckling.

Kfast ska driva verksamheten på affärsmässiga grunder. Bolaget arbetar för att klara såväl successivt ökat resultat, ökad satsning på upprustning av befintligt fastighetsbestånd som investeringar i nyproducerade bostäder.

Flerårsöversikt, mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 584	1 489	1 359	1 328	1 352
Resultat efter finansiella poster	62	73	72	599	55
Balansomslutning	6 860	6 349	5 456	4 799	4 493
Antal, anställda, st	503	488	490	485	495

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver + årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 000	226 412	655 692	922 104
Effekt av rättelse av fel vid årets ingång			-20 441	-20 441
Justerat belopp vid årets ingång	40 000	226 412	635 251	901 663
Fusionsresultat			-1 400	-1 400
Utdelning			-36 587	-36 587
Årets resultat			27 348	27 348
Belopp vid årets utgång	40 000	226 412	624 612	891 024

Aktiekapitalet består av 400 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	597 263 704
årets vinst	27 348 129
	624 611 833
disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 62,97 kr per aktie, totalt	25 189 000
i ny räkning överföres	599 422 833
	624 611 833

Den föreslagna utdelningen till aktieägaren reducerar bolagets soliditet till 14,2 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den ovan föreslagna utdelningen, såväl som övriga redovisade vinst-dispositioner, är försvarliga såväl med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital och med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet

och ställning i övrigt. Bolagets förutsättningar att genomföra framtida, för verksamheten nödvändiga, investeringar kvarstår. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§, andra och tredje stycket (försiktighetsregeln) och är förenlig med 3§, 4§ och 5§ i lag 2010:879 om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Utdelningen kommer att betalas ut dagen efter ordinarie bolagsstämma.

Resultaträkning Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3, 4	1 584 158	1 488 971
Övriga förvaltningsintäkter	5	42 484	34 412
Aktiverat arbete för egen räkning		10 265	0
Övriga rörelseintäkter	6	46 001	55 804
		1 682 907	1 579 188
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-1 001 235	-940 299
Övriga externa kostnader	7, 8	-100 371	-99 319
Personalkostnader	9	-286 615	-265 633
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-143 617	-140 872
		-1 531 837	-1 446 123
Rörelseresultat	10	151 070	133 066
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 107	931
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-91 773	-60 530
		-88 665	-59 598
Resultat efter finansiella poster		62 405	73 467
Bokslutsdispositioner, övriga	12	190	0
Resultat före skatt		62 595	73 467
Skatt på årets resultat	13	-35 247	-16 724
Årets resultat		27 348	56 743

Balansräkning Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14, 15, 16	5 306 308	4 651 562
Markinventarier	17	18 353	8 213
Byggnadsinventarier	18	129 674	136 373
Inventarier, verktyg och installationer	19	18 565	11 864
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	20	957 055	1 057 604
		6 429 955	5 865 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21, 22	0	42 426
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40
		40	42 466
Summa anläggningstillgångar		6 429 995	5 908 082
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Förråd		1 002	520
		1 002	520
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 724	9 079
Hysesfordringar		504	563
Fordringar hos Eskilstuna Kommun		299 600	320 901
Fordringar hos koncernföretag		6 105	24 962
Aktuella skattefordringar		14 721	16 990
Övriga fordringar		31 958	8 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	72 212	58 947
		428 824	440 139
Kassa och bank			
		49	36
Summa omsättningstillgångar		429 875	440 695
SUMMA TILLGÅNGAR		6 859 870	6 348 777

Balansräkning Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	40 000	40 000
Uppskrivningsfond	28	73 838	73 838
Reservfond		152 574	152 574
		266 412	266 412
Fritt eget kapital	29		
Balanserat resultat		597 264	578 508
Årets resultat		27 348	56 743
		624 612	635 251
Summa eget kapital	26	891 024	901 663
Obeskattade reserver	30		
Akkumulerade överavskrivningar		132 222	132 222
Periodiseringsfonder		1 217	0
Summa obeskattade reserver		133 439	132 222
Avsättningar			
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	31	2 851	701
Uppskjutna skatter	32	124 453	79 855
Övriga avsättningar	33	4 600	4 000
Summa avsättningar		131 904	84 556
Långfristiga skulder			
Skulder till Eskilstuna Kommun	34	4 195 000	3 830 000
Summa långfristiga skulder		4 195 000	3 830 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till Eskilstuna Kommun	35	1 109 201	1 039 024
Skulder till koncernföretag		48 267	50 190
Leverantörsskulder		123 420	104 492
Övriga skulder		63 604	63 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	164 011	143 113
Summa kortfristiga skulder		1 508 503	1 400 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 859 870	6 348 777

Kassaflödesanalys Tkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		62 405	73 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	37	139 320	100 305
Betald skatt		1 945	15 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		203 670	189 398
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-482	-193
Ökning/minskning övriga rörelsefordringar		14 734	-1 445
Ökning/minskning övriga rörelseskulder		34 627	5 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		252 549	192 997
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-659 782	-688 527
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		28 005	27 545
Fusion av dotterföretag, netto likvidpåverkan		7	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-1 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-631 770	-662 481
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 200 000	1 480 000
Förändring koncernkonto		-2 179	-79 224
Amortering av lån		-782 000	-900 000
Utbetald utdelning		-36 587	-31 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		379 234	469 444
Årets kassaflöde		13	-40
Likvida medel vid årets början	38		
Likvida medel vid årets början		36	76
Likvida medel vid årets slut		49	36

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att bolaget från och med 2023-01-01 aktiverar arbete för egen räkning i bolagets investeringsprojekt.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

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

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, där företaget är leasetagare, redovisas som operationell leasing (hyresavtal) oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Resultatet belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Låneutgifter

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och som gäller från och med år 2021.

Aktuell skatt, liksom förändringar i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	40-100 år
Stomkomplettering	40-50 år
Värme	40 år
El	40 år
Fasad	40-50 år
Fönster, dörrar	40-50 år
Köksinredning	25-30 år
Yttertak	40 år
Ventilation, styr- och övervakning	25 år
Transport, hiss	25 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år
Markinventarier	20 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

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.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att bolaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Eskilstuna Kommunfastigheter AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört. Årsredovisningen följer kapitel 11 i K3.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). För råvaror ingår alla utgifter hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet.

Likvida medel

Företaget har medel på koncernkonto hos Eskilstuna kommun. Dessa klassificeras som fordran eller skuld till Eskilstuna kommun i balansräkningen och under finansieringsverksamheten i kassaflödesanalysen.

Kassaflödesanalys

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

Koncernuppgifter

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringarna i dessa

redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan. Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Varje fastighet har värderats externt och prövats mot dess bokförda värde.

Fastigheternas totala marknadsvärde bedöms överstiga bokfört värde med 4 007 mkr per 2023-12-31.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Fastigheternas bokförda värde överstiger det skattemässiga värdet med 753 384 mkr. Denna skillnad härrör dels från ned- och uppskrivning av fastigheter samt dels från skattemässiga underhållskostnader som bokföringsmässigt redovisas som investering i enlighet med komponentredovisningsreglerna samt skillnader i avskrivningstider mellan bokföring och deklaration.

Not 3 Nettoomsättning	2023	2022
Bostäder	618 916	585 949
Lokaler i bostadsfastigheter	93 639	84 760
Garage	18 167	17 389
P-platser	12 303	11 078
Samhällsfastigheter	83 496	76 850
Kommunala lokaler	798 715	739 824
Övrigt	6 157	5 860
Hysesrabatter	-6 987	-9 369
Hysesbortfall bostäder	-31 159	-19 175
Hysesbortfall lokaler	-7 157	-5 302
Hysesbortfall garage	-997	-1 163
Hysesbortfall p-platser	-1 137	-960
Badverksamhet	203	2 231
	1 584 158	1 487 971

I hyresintäkterna för bolaget ingår hyra för egna lokaler med 10 363 (9 636). Per 2023-12-31 var 350 st (92 st) lägenheter outhyrda.

Not 4 Rörelsens intäkter - intäkter per affärsområde	2023	2022
Kommunala lokaler	824 610	756 569
Bostäder	745 311	709 904
Samhällsfastigheter	88 554	88 678
Bad	24 432	24 037
	1 682 907	1 579 188

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter	2023	2022
Sålda tjänster	26 445	18 688
Övrigt	16 039	15 725
	42 484	34 412

Not 6 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Realisationsvinst försäljning fastighet	6 332	27 205
Erhållna offentliga bidrag	27 850	20 246
Övrigt	11 820	8 353
	46 001	55 804

Not 7 Övriga externa kostnader - arvode till revisorer	2023	2022
KPMG		
Revisionsuppdrag	-284	-50
Lekmannarevision	-56	-56
Andra uppdrag	-64	-93
	-404	-199

Not 8 Övriga externa kostnader - operationella leasingavtal	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas		
Förfaller till betalning inom 1 år	205 228	179 109
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	575 248	501 216
Förfaller till betalning senare än 5 år	859 385	826 445
	1 639 861	1 506 770
Framtida minimileaseavgifter som ska erhållas		
Förfaller till betalning inom 1 år	941 949	843 988
Förfaller till betalning senare än 1 men inom 5 år	1 029 869	917 957
Förfaller till betalning senare än 5 år	1 585 919	1 572 287
	3 557 737	3 334 232
Under året kostnadsförda leasingavgifter	459 248	407 139
	459 248	407 139
Under året erhållna leasingavgifter	997 868	921 916
	997 868	921 916

Not 9 Personalkostnader	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	262	256
Män	241	232
	503	488
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 441	2 354
Övriga anställda	190 841	182 319
	193 282	184 673
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	384	339
Pensionskostnader för övriga anställda	18 976	14 724
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	66 959	59 801
	86 319	74 864
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	279 602	259 537
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33 %	25 %
Andel män i styrelsen	67 %	75 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %

Avtal om avgångsvederlag

Vid uppsägning från bolagets sida där anställningen avslutas är VD berättigad till en avgångsersättning motsvarande tolv (12) månadslöner som utbetalas månadsvis. Bolaget gör pensionsavsättningar under perioden, dock utgår inte semester eller semesterersättning. Erhåller VD en anställning under dessa 12 månader skall inkomsten månadsvis avräknas den av Eskilstuna Kommunfastigheter utlovade avgångsersättningen. Om uppsägning föranleds av att VD grovt brutit mot anställningsavtalet utgår ingen avgångsersättning.

Not 10 Rörelseresultat - koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterbolag till Eskilstuna Kommunföretag AB, org nr 556531-7293, med säte i Eskilstuna. Eskilstuna Kommunföretag AB upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen bolaget ingår i. Eskilstuna Kommunföretag AB ingår i en koncern där Eskilstuna Kommun, org nr 212000-0357, upprättar sammanställd redovisning för den största koncernen.

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20 %	19 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Kommunal borgensavgift	-17 930	-15 342
Räntekostnader	-73 842	-45 188
	-91 773	-60 530

Not 12 Bokslutsdispositioner	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	190	0
	190	0

Not 13 Skatt på årets resultat	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-143	0
Uppskjuten skatt	-35 104	-16 724
Totalt redovisad skatt	-35 247	-16 724

Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		62 595		73 467
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-12 895	20,6	-15 134
Ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter		-324		59
Ej skattepliktiga intäkter		37		247
Övrigt		-33		
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		-143		0
Skatteeffekt av skillnad skattemässig och bokförd avskrivning		7 614		4 951
Skatteeffekt av korrigerig av bokfört resultat vid avyttring av fastighet		-10 828		0
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader		11 563		28 667
Uppskjuten skatt temporära skillnader		-29 479		-32 327
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-8		
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta		-753		-2 905
Skattereduktion inventarier				-282
Redovisad effektiv skatt	56,3	-35 247	22,8	-16 724

Not 14 Förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 911 477	5 185 431
Inköp	129 855	59 538
Försäljningar/utrangeringar	-25 928	0
Omklassificeringar	555 427	666 508
Genom fusion	82 410	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 653 242	5 911 477
Ingående avskrivningar	-1 454 908	-1 344 568
Försäljningar/utrangeringar	4 684	0
Årets avskrivningar	-121 458	-110 340
Genom fusion	-13 123	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 584 806	-1 454 908
Ingående uppskrivningar	132 028	133 186
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 158	-1 158
Utgående ackumulerade uppskrivningar	130 870	132 028
Ingående nedskrivningar	-38 782	-39 891
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	1 109	1 109
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-37 673	-38 782
Utgående redovisat värde	5 161 634	4 549 816
Not 15 Upplýsingar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	8 841 500	8 134 400
Årets förändring	619 600	707 100
	9 461 100	8 841 500

Verkliga värdet baseras till 100% på värderingar av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Fastigheternas värde har bedömts med stöd av kassflödeskalkyler, nuvärdesmetod i vilka beräkning skett av nuvärdet för framtida driftnetton inklusive ett restvärde.

Not 16 Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 611	73 801
Inköp	36 422	13 784
Försäljningar/utrangeringar	-203	0
Omklassificeringar	13 098	40 026
Genom fusion	495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 423	127 611
Ingående avskrivningar	-25 864	-20 625
Försäljningar/utrangeringar	189	0
Årets avskrivningar	-6 722	-5 239
Genom fusion	-353	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 749	-25 864
Utgående redovisat värde	144 674	101 747
Not 17 Markinventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 696	10 800
Inköp	2 844	656
Omklassificeringar	8 163	240
Genom fusion	491	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 194	11 696
Ingående avskrivningar	-3 483	-2 835
Årets avskrivningar	-867	-648
Genom fusion	-491	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 841	-3 483
Utgående redovisat värde	18 353	8 213
Not 18 Byggnadsinventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326 668	326 668
Försäljningar/utrangeringar	-91	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 577	326 668
Ingående avskrivningar	-92 365	-80 109
Försäljningar/utrangeringar	91	0
Årets avskrivningar	-12 235	-12 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 509	-92 365
Ingående nedskrivningar	-97 929	-103 464
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	5 536	5 536
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-92 393	-97 929
Utgående redovisat värde	129 674	136 373

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 643	74 111
Inköp	14 523	3 374
Försäljningar/utrangeringar	-2 400	-842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 766	76 643

Ingående avskrivningar	-64 779	-59 546
Försäljningar/utrangeringar	2 400	842
Årets avskrivningar	-7 821	-6 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 201	-64 779
Utgående redovisat värde	18 565	11 864

Not 20 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 069 404	1 152 816
Inköp	476 138	623 362
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	-576 688	-706 773
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	968 855	1 069 404
Ingående nedskrivningar	-11 800	0
Årets nedskrivningar	0	-11 800
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-11 800	-11 800
Utgående redovisat värde	957 055	1 057 604

Not 21 Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 426	40 927
Inköp	0	1 499
Fusion	-42 426	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	42 426
Utgående redovisat värde	0	42 426

Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag föregående år			
	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar
Cityfastigheter i Eskilstuna AB	100%	100%	2 200
	Org.nr	Säte	
Cityfastigheter i Eskilstuna AB	556444-7679	Eskilstuna	

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	43 055	43 063
Upplupna intäkter	18 351	6 502
Övriga poster	10 806	9 382
	72 212	58 947

Not 25 Förändringar i eget kapital				
	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat
Eget kapital 2023-01-01	40 000	73 838	152 574	655 692
Effekt av rättelse av fel				-20 441
Eget kapital 2023-01-01	40 000	73 838	152 574	635 251
Fusionsresultat				-1 400
Utdelning				-36 586
Årets resultat				27 348
Eget kapital 2023-12-31	40 000	73 838	152 574	624 613

Not 26 Justering av uppskjuten skattefordran			
Balansräkning	Belopp 2022-12-31 enl fastställd ÅR	Effekt av rättelse	Belopp 2023-01-01 efter rättelse
Uppskjuten skattefordran	56 810	-20 441	36 470
Eget kapital	922 104	-20 441	901 763
Resultaträkning	Belopp 2022-12-31 enl fastställd ÅR	Effekt av rättelse	Belopp 2023-01-01 efter rättelse
Uppskjuten skatt	3 717	-20 441	-16 724
Årets resultat	77 184	-20 441	56 843

Not 27 Aktiekapital	
Aktiekapitalet består av 400 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.	

Not 28 Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	73 838	73 838
Belopp vid årets utgång	73 838	73 838

Not 29 Förslag till disposition av resultatet	2023-12-31	2022-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	597 264	578 508
Årets vinst	27 348	77 184
	624 612	655 692
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till aktieägaren utdelas 62,97 kr per aktie, totalt	25 189	36 586
i ny räkning överförs	599 423	619 105
	624 612	655 692

Not 30 Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	132 222	132 222
Periodiseringsfonder	1 217	0
	133 439	132 222

Not 31 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelse	2023-12-31	2022-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen		
Pensionskostnad inkl löneskatt	2 851	701
	2 851	701

Not 32 Uppskjuten skatt			
2023-12-31:			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Förvaltningsfastigheter	5 306 308	4 552 924	753 384
	5 306 308	4 552 924	753 384
Skattemässiga underskottavdrag uppgår till 149 243 tkr			
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		155 197	-155 197
Skattemässigt underskottsavdrag	30 744		30 744
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	30 744	155 197	-124 453
2022-12-31:			
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Förvaltningsfastigheter	4 651 562	4 087 365	564 196
	4 651 562	4 087 365	564 196
Skattemässigt underskottsavdrag uppgår till 176 553 tkr			
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		116 224	-116 224
Skattemässigt underskottsavdrag	36 370		36 370
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	36 370	116 224	79 855

Not 33 Övriga avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avsättningar	4 600	4 000
	4 600	4 000

Not 34 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
	1 300 000	1 050 000
	1 300 000	1 050 000

Not 35 Kortfristig skuld Eskilstuna Kommun	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristigt lån	835 000	782 000
Förutbetalda hyror	246 524	217 935
Övriga skulder	27 677	39 089
	1 109 201	1 039 024

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	132 222	132 222
Periodiseringsfonder	1 217	0
	133 439	132 222

Not 35 Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror	51 522	45 570
Upplupna personalkostnader	24 274	22 432
Upplupna underhållskostnader	9 801	26 480
Upplupna investeringskostnader	26 394	7 137
Upplupen fastighetsskatt	15 493	14 928
Övriga poster	36 526	26 565
	164 011	143 113

Not 37 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	143 617	140 872
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-6 705	-27 545
Avsättning till pensioner	2 150	-22
Övriga avsättningar	600	-1 200
Nedskrivning	0	-11 800
Justering för resultat före fusion	-341	0
	139 320	100 305

Not 38 Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	49	36
	49	36

Not 39 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	13 613	13 613
	13 613	13 613

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 februari 2024 slutfördes fastighetsförsäljningen av fastigheten Nithammaren 14 till Volvo CE. Fastigheten innehåller Munktell Science Park och Munktellmuséet.

Not 41 Fusion

Under året har City Fastigheter i Eskilstuna AB med organisationsnummer 556444-7679 fusionerats med företaget.

Resultat- och balansposterna i City Fastigheter i Eskilstuna AB per fusionsdagen 2023-01-24 framgår nedan.

	Belopp per 2023-01-24
Nettoomsättning	343
Rörelsens kostnader	-45
	298
Anläggningstillgångar	23 342
Omsättningstillgångar	3 516
Eget kapital	-4 432
Obeskattade reserver	-1 407
Summa kortfristiga skulder	-20 722
	298

Underskrifter

Tobias Gustafsson

Tobias Gustafsson
Date: 2024-02-20 13:20 CET
Signed via account: tobias.gustafsson@eskilstuna.se

Maria Forsberg

Maria Forsberg
Date: 2024-02-20 13:25 CET
Signed via account: maria.forsberg@eskilstuna.se

Fredrik Elf

Fredrik Elf
Date: 2024-02-20 13:44 CET
Signed via account: fredrik.elf@kfast.se

Mats Bengtsson

Mats Bengtsson
Date: 2024-02-20 14:39 CET
Signed via account: mats.bengtsson@eskilstuna.se

Leif Thorstenson

Leif Thorstenson
Date: 2024-02-20 17:18 CET
Role: Vice ordförande
Signed via account: leif.thorstenson@eskilstuna.se

Eva Ehrstrand

Eva Ehrstrand
Date: 2024-02-20 17:28 CET
Signed via account: eva.ehrstrand@eskilstuna.se

Kristofer Lennstrand

Kristofer Lennstrand
Date: 2024-02-20 21:20 CET
Signed via account: kristofer.lennstrand@eskilstuna.se

Annelie Nyström

Annelie Nyström
Date: 2024-02-20 21:31 CET
Signed via account: annelie.nystrom@eskilstuna.se

Torgny Zetterling

Torgny Zetterling
Date: 2024-02-21 12:02 CET
Signed via account: torgny.zetterling@eskilstuna.se

Margareta Sandberg

Margareta Sandberg
Date: 2024-02-27 13:36 CET
Role: Revisor
Signed via account: margareta.sandberg@kpmg.se



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eskilstuna Kommunfastigheter AB, org. nr 556499-5909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eskilstuna Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

Revisorns ansvar

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

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

— identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

— skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

M



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eskilstuna Kommunfastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

— företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

— på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Falun den 27 februari 2024

KPMG AB

Margareta Sandberg
Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Belopp i Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning</i>					
Nettoomsättning	1 584	1 489	1 359	1 328	1 352
Övriga rörelseintäkter	99	90	86	696	64
	1 683	1 579	1 445	2 025	1 416
Övriga externa kostnader	-1 102	-1 040	-960	-922	-954
Personalkostnader	-287	-266	-249	-243	-243
Avskrivningar	-144	-141	-114	-210	-113
Rörelseresultat	151	133	121	650	106
Ränteintäkter	3	1	0	1	1
Räntekostnader	-92	-61	-50	-51	-52
Resultat efter finansiella poster	62	73	71	599	55
Redovisat resultat efter skatt	27	57	63	485	51
<i>Balansräkning</i>					
Byggnader och mark	5 306	4 652	3 987	3 692	3 634
Övriga anläggningstillgångar	1 124	1 257	1 359	1 051	749
Omsättningstillgångar	430	441	109	56	111
Summa tillgångar	6 860	6 349	5 456	4 799	4 493
Eget kapital	891	902	876	1 148	611
Obeskattade reserver	133	132	132	132	143
Avsättningar	132	85	69	56	25
Långfristiga skulder	4 195	3 830	3 232	2 567	2 522
Kortfristiga skulder	1 509	1 400	1 146	896	1 192
Summa skulder och eget kapital	6 860	6 349	5 456	4 799	4 493
<i>Nettoomsättning per affärsområde</i>					
Kommunala lokaler	800	741	660	601	610
Bostäder	701	668	621	635	621
Samhällsfastigheter	81	76	72	81	87
Bad	2	5	6	11	34
	1 584	1 489	1 359	1 328	1 352
<i>Resultat efter finansiella poster per affärsområde</i>					
Kommunala lokaler	0	7	4	15	13
Bostäder	34	46	59	576	35
Samhällsfastigheter	23	20	13	22	18
Bad	5	0	-5	-13	-10
	62	73	72	599	55
<i>Diverse nyckeltal</i>					
Antal lägenheter vid årets slut	7 677	7 460	7 316	7 172	7 614
Vakanta lägenheter vid årets slut	350	92	83	26	7
Bostadsyta 1000-tal kvm	512	502	490	483	515
Yta lokaler i bostadsfastigheter 1000-tal kvm	75	76	77	77	78
Yta lokaler i samhällsfastigheter 1000-tal kvm	65	65	65	65	73
Likvida medel vid årets slut i Mkr	197	194	115	109	121
Genomsnittlig nettoränta i %	2	1	1	2	2
Årsarbetare	503	488	490	485	495
Soliditet i %	15	16	18	26	16
Justerad soliditet i %	46	49	48	53	51
Bruttoinvestering i fastigheter o inv Mkr	660	701	698	600	430
Taxeringsvärde Mkr	6 596	6 294	4 653	4 495	4 718



Fastighetsförteckning

Samhällsfastighet	Adress	Total yta i m ²	Taxeringsvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt	Tomträtt
Eskilshem 2:1	Årbygatan	2 272	0	0	t
Fyrvaktaren 1	Tegelbruksgatan 26	406	0	0	
Hibiskus 1	Kälkbacksvägen 1	740	0	0	
Nitaren 17	Stålbrännaregatan 5 / Rinmansg 12	4 829	12 361 000	15 503 000	
Niten 11	Munktellstorget 2	5 532	37 000 000	43 600 000	
Nithammaren 4	Västra Storgatan 15 / Bryggareg 5-7	15 471	29 600 000	36 588 000	t
Nithammaren 8	Västra Storgatan 17	3 800	8 532 000	10 001 000	
Nithammaren 12	Holger Lindmarks plats 4	10 300	0	0	
Nötknäpparen 22	Västra Storgatan	5 100	0	0	
Nötknäpparen 27	Västra Storgatan 24	14 637	0	0	
Nötknäpparen 32			8 153 000	14 608 000	
Staren 5	Spångagatan 2	2 166	0	0	
		65 253	95 646 000	120 300 000	

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	Antal totalt	Total yta i m ²	Genomsnittsyta i m ²	Genomsnittshyra / m ²	Lokalernas yta i m ²	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn. år/Värdeår	Taxeringsvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt	Tomträtt
BORSÖKNA																			
Myrran 1	Mandelvägen 1-3		4						4	196	49	1 453	107			1990	2 322 000	2 825 000	
		0	4	0	0	0	0	0	4	196	49	1 453	107	0	0		2 322 000	2 825 000	
BRUNNSBACKEN																			
Tallbiten 1	Bellmansgatan 2-8	5		71	3	3			82	5 768	70	1 048	141			1960	41 182 000	62 735 000	
Tallbiten 2	Ådalsvägen 2	1		27					28	1 860	66	1 491	13			1960/2021	21 624 000	28 424 000	
Tallbiten 3	Ådalsvägen 4	1		27					28	1 860	66	1 476	13			1960	19 812 000	26 626 000	
Tallbiten 4	Bellmansgatan 1			35	13				48	3 609	75	1 057	184	24	9	1961	26 292 000	40 237 000	
Tallbiten 5	Bellmansgatan 3			59	37				96	7 236	75	1 055	660	86	14	1961	53 995 000	81 938 000	
Tornsvalan 1	Bellmansplan 4		29		38	10			77	5 971	78	1 048	121	8	3	1962	43 176 000	65 526 000	
Tornsvalan 2	Bellmansplan 3		19		38				57	4 324	76	1 036	106	12		1962	31 144 000	47 493 000	
Trasten 1	Bellmansplan 2	5	2	39	36				82	5 937	72	1 062	260	87		1961	43 412 000	65 910 000	
Trasten 2	Ådalsvägen PC												423	4	23		0	0	
Tuppen 1	Ådalsvägen																0	688 000	
Turturduvan 1	Ådalsvägen 6	64	2						66	2 460	37		3 584	58	35		0	0	
Törnsångaren 1	Bellmansgatan																0	0	
		76	52	258	165	13	0	0	564	39 023	69	1 095	5 504	279	84		280 637 000	419 577 000	
CENTRUM																			
Eskilshem 4:7																	79 000 000	119 893 000	
Vagnmakaren 1	Kriepsensgatan 1	1	6	3	2	2			14	1 242	89	1 385	215		14	1920/2005	25 297 000	32 596 000	
Vakteln 6	Alva Myrdals gata 3 / Nygatan 11-13 / Gymnastikgatan 14	49	12	24	9				94	4 689	50	1 732	4 908	10	42	1918,1937,2011/1959,2007,2011	123 226 000	151 242 000	
Valfisken 8	Västermarksgatan 32 / Bruksgatan 21	23							23	442	19	2 147		3		1870/2000	9 000 000	11 105 000	
Vildsvinet 2	Nygatan 19 / Smedjegatan 18-20 / Kriepsensg 15	6	37	17	10	1	2		73	5 370	74	1 202	5 208 1)			1990	75 002 000	107 408 000	
Vildsvinet 4	Smedjeg 14-16 / Alva Myrdals gata 6-10 / Nyg 15-17	3	51	27	10	11			102	7 373	72	1 139	8 527 2)			1988/1989	95 800 000	142 229 000	
Vitsippan 6	Kriepsensgatan 20	5	5	3	1				14	897	64	1 212		6		1929/1984	8 800 000	13 059 000	
		87	111	74	32	14	2	0	320	20 013	63	1 332	18 858	19	56		416 125 000	577 532 000	

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	Antal totalt	Total yta i m ²	Genomsnittsyta i m ²	Genomsnittshyra / m ²	Lokalernas yta i m ²	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn. år/Värdeår	Taxeringvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt	Tomträtt
DJURSTA																			
Dammsnäcken 1	Djurstavägen 4-8		12	12					24	1 588	66	1 690		24		2015	20 000 000	22 776 000	
Dinosaurien 1	Utmarksvägen 2 / Västerängsvägen 9		8	8					16	1 058	66	1 690		23		2015	13 200 000	15 050 000	
		0	20	20	0	0	0	0	40	2 646	66	1 690	0	47	0		33 200 000	37 826 000	
FRÖSLUNDA																			
Fröslunda 1:19																	0	0	
Fröslunda 1:20																	0	0	
Fröslunda 1:21																	0	0	
Fröslunda 1:23																	0	0	
Tabellen 1	Björkhultsvägen 4	9	18	6					33	1 838	56	1 220	23	18		1948/1975	15 829 000	22 629 000	t
Taktäckaren 1	Björkhultsvägen 12 / Tallåsvägen 9	6	24	12	6				48	3 057	64	1 168	61	45		1950/1979	25 047 000	36 447 000	t
Talangen 2	Sturegatan 9		38	6					44	2 794	64	1 045	4 363			1957	47 400 000	62 184 000	
Talangen 3	Björkhultsvägen 2												873			1955	1 278 000	2 298 000	
Talangen 4	Tallåsvägen 2 / Alvågen 5	6	18	6	6		2	4	42	2 673	64	1 083	189	17		1956	20 167 000	30 371 000	
Talmannen 1	Tallåsvägen / Högbovägen 1-3		10	28	12	1			51	3 857	76	1 136	67	53		1950/1991	34 180 000	48 652 000	t
Tangenten 1	Björkhultsvägen 6-8	9	19	17					45	2 775	62	1 183	3	6		1948	22 202 000	32 602 000	t
Tavlan 1	Kärrhagsvägen 11	12	24	6					42	2 208	53	1 254	138	25		1952/1974	19 616 000	28 216 000	t
Teknologen 1	Enrismvägen 1-7 / Alvågen 6		22	2	4				28	1 756	63	1 301	2 628	21	72	1947/1993	36 600 000	46 638 000	
Teknologen 4	Hästkobacken 4-6		14	22	14	1			51	3 777	74	1 087	66	8		1949	27 125 000	41 125 000	
Tenoren 3	Tallåsvägen 15-17			33	3				36	2 762	77	1 118	113	75		1951/1980	22 399 000	32 599 000	t
Termiten 1	Björkhultsvägen 14 / Tallåsvägen 11	6	60	6					72	4 244	59	1 200	255	35		1950/1976	36 384 000	52 242 000	t
Tillskäraren 2	Björkhultsvägen 16 / Slånärsvägen 2-4	10	17	42	2				71	4 787	67	1 136	363			1951/1991	42 480 000	60 660 000	t
Titanen 1	Kärrhagsvägen 3	11	7	11	1				30	1 841	61	1 177	70			1951/1975	15 258 000	22 058 000	t
Titanen 2	Björkhultsvägen 18-20	6	14	19	3				42	2 649	63	1 173	13	25		1952/1977	22 012 000	31 812 000	t
Tornuret 1	Hästkobacken 3		11		12	1			24	1 813	76	1 105	34	4		1949/1969	13 822 000	20 422 000	t
Tornuret 2	Hästkobacken 1 / Högbovägen 2		12	23	13	1			49	3 728	76	1 137	110	14		1950/1991	33 292 000	47 092 000	t
Tornuret 3	Hästkobacken 5-7		20	16	16				52	3 806	73	1 124	3	15		1950/1992	33 003 000	47 203 000	t
Torpeden 1	Björkhultsvägen 33		18	6					24	1 506	63	1 155	243	53		1951/1990	14 087 000	19 946 000	t
Traktorn 1	Björkhultsvägen 35-37 / Kärrhagsvägen 7-9	12	46	32					90	5 269	59	1 205	243	10		1951/1975	45 388 000	64 988 000	t
Tribunen 1	Högbovägen 5	10	5	9	3	1			28	1 794	64	1 170	63	22		1950/1991	16 710 000	23 378 000	t
Tribunen 2	Hästkobacken 8-10	13	19	19	9	1			61	4 076	67	1 145		30		1949	31 000 000	46 200 000	t
Trubaduren 3	Björkhultsvägen 11-17		3	33	10	2			48	3 676	77	1 115	297	8		1948/1991	32 599 000	46 519 000	t
Trumslagaren 16	Hästkobacken 2	2	12	6	8				28	1 992	71	1 151	70			1949	15 617 000	23 017 000	t
Träsnidaren 5	Björkhultsvägen 1	3	9	6					18	1 131	63	1 163	818	51		1948/1994	13 020 000	18 154 000	t
Träsnidaren 6	Björkhultsvägen 3-9			38	8	2			48	3 964	83	1 102	331	6		1948/1991	34 650 000	49 807 000	t
Typografen 1	Björkhultsvägen 27-29		38	7	3				48	3 118	65	1 162	2	10		1951/1974	25 003 000	36 603 000	t
Typografen 2	Björkhultsvägen 31		19	4	1				24	1 540	64	1 161				1951/1974	12 400 000	18 000 000	t
Tången 1	Lindängsvägen 1 / Tallåsvägen 3-7	9	50	22	10				91	5 798	64	1 181	252			1948/1974	48 481 000	70 352 000	t
Täljaren 1	Björkhultsvägen 19-25		101	5	2				108	6 206	57	1 185	210	56	24	1949/1968	50 324 000	73 124 000	t
		124	648	442	146	10	2	4	1 376	90 429	66	1 155	11 898	597	106		807 373 000	1 155 338 000	
GREDBY																			
Gullvivan 1	Hökgatan 2	2	12	6	6				26	2 034	78	1 105	24			1952/1981	16 023 000	23 623 000	
		2	12	6	6	0	0	0	26	2 034	78	1 105	24	0	0		16 023 000	23 623 000	

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	Antal totalt	Total yta i m ²	Genomsnittsyta i m ²	Genomsnittshyra / m ²	Lokalernas yta i m ²	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn. år/Värdeår	Taxeringsvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt	Tomträtt
HOVÄNGEN																			
Topasen 1	Hovängsvägen 3		12						12	694	58	1 126	75			1948/1990	6 108 000	8 813 000	t
Tumlaren 1	Hovängsvägen 2		11						11	637	58	1 134	311			1948/1990	5 914 000	8 494 000	t
Turkosen 1	Hovängsvägen 1 / Ådalsvägen 42		24						24	1 388	58	1 131	158	5		1948/1990	12 712 000	18 000 000	t
Turkosen 2	Sturegatan 3-5		13	7	2				22	1 700	77	1 263	29	27		1991	16 883 000	23 114 000	
		0	60	7	2	0	0	0	69	4 419	64	1 181	572	32	0		41 617 000	58 421 000	
HÅLLSTA																			
Hällsta 1:72 1:73	Prästgårdsvägen 2-4	6							6	215	36	1 116	32			1964	1 020 000	1 275 000	
Hällsta 1:74 1:75	Minkvägen 1-3	2	10	12					24	1 584	66	1 076	78			1964	7 102 000	8 983 000	
Hällsta 1:87	Minkvägen 4-8		20	5	15				40	3 060	77	846	24	24		1969	10 600 000	14 191 000	
Hällsta 6:9	SHS-vägen 3	2	2						4	188	47	1 285		1		1949	954 000	1 177 000	
Hällsta 21:1	Byringevägen 11	7	8	6					21	1 374	65	1 013	95			1970	5 685 000	7 362 000	
		17	40	23	15	0	0	0	95	6 421	68	960	229	0	25		25 361 000	32 988 000	
HÅLLBERGA																			
Hällberga 5:66	Lundavägen 2-6	8	20	8					36	2 260	63	1 082	280	20	8	1970	10 289 000	12 918 000	
		8	20	8	0	0	0	0	36	2 260	63	1 082	280	20	8		10 289 000	12 918 000	
HÅLLBY																			
Backsötan 1	Lilla Movägen 12-14		4						4	176	44	1 395	96				0	0	
Blåklinten 4	Klaraborgsvägen 11-13		4						4	176	44	1 395	96				0	0	
Hällby 12:1	Albanovägen 5-7	4	6						10	488	49	859				1968	2 031 000	2 812 000	
Hällby-Ökna 1:175 1:179	Ekenhillsvägen 1-5	25	46	44	3	4			122	7 421	61	1 037	783	102		1963	38 114 000	51 616 000	
Hällby-Ökna 1:211	Hagbyvägen 16	8	39	30					77	4 921	64	1 331	4	35		1970/2020	43 603 000	51 123 000	
Hällby-Ökna 1:212	Kamhagsvägen 38	2	15	5					22	1 402	64	1 014	15	62		1971	6 615 000	8 836 000	
		39	114	79	3	4	0	0	239	14 583	61	1 137	994	199	0		90 363 000	114 387 000	
KJULA																			
Kjulaås 2:27	Tallvägen 3-9	5	17	12					34	2 271	67	1 009	11			1965	9 411 000	11 585 000	
Kjulaås 2:28	Tallvägen 1	1	10	7					18	1 313	73	1 268	872	27		1963/2005	13 542 000	15 469 000	
Kjulaås 2:29	Kyrkvägen 11-13		8	8					16	1 140	71	1 206		8		1990	6 600 000	7 811 000	
Kjulaås 7:46	Kvarnvägen 1-5	12	12	12					36	2 220	62	994	13	56		1970	9 008 000	11 366 000	
		18	47	39	0	0	0	0	104	6 944	67	1 085	896	83	8		38 561 000	46 231 000	
LAGERSBERG																			
Lagbalken 1	Borgmästaregatan 12-22	6	12	56	22	6			102	8 468	83	1 033	187	83	38	1967/1968	46 424 000	61 387 000	
Lagbalken 2	Borgmästaregatan 2-10	3	13	67	14	6			103	8 589	83	1 033	200	37	37	1967/1968	47 151 000	62 231 000	
Lagboken 2	Lagrådsgatan 2-8, 20-26	3	9	49	53	3	2		119	10 317	87	1 034	566	86	34	1968/1983	61 696 000	79 862 000	
Lagboken 3	Lagrådsgatan 10-18	6	26	36	29	9		1	107	8 973	84	1 067	186	67	52	1968/1969	50 091 000	65 809 000	
Laglotten 1	Fröslundavägen 15												354			1967	443 000	1 150 000	
		18	60	208	118	24	2	1	431	36 347	84	1 042	1 492	273	161		205 805 000	270 439 000	

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	Antal totalt	Total yta i m ²	Genomsnittsyta i m ²	Genomsnittshyra / m ²	Lokalernas yta i m ²	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn. år/Värdeår	Taxeringvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt	Tomträtt
MARIELUND																			
Fiskmäsen 1	Frödingsgatan 3		18						18	990	55	1 109	60	13		1946	7 724 000	11 757 000	
Fruktkorgen 3	Marielundsgatan 11-17			12					12	912	76	1 107	53	9		1943/1978	7 496 000	11 147 000	
Fruktkorgen 4	Marielundsgatan 1-9			9	6				15	1 208	81	1 086	7			1943/1978	9 812 000	14 644 000	
Fruktkorgen 5	Tuna Torg 1-11			12	6				18	1 427	79	1 067		14		1943/1979	11 200 000	16 800 000	
Fruktkorgen 15	Marielundsgatan 19-29	18	12	6					36	1 920	53	1 129	106	19	1	1945	15 591 000	23 191 000	
Fyrbåken 1	Tegnérsgatan 1			12					12	927	77	1 054	19			1943/1979	7 228 000	10 936 000	
Fyrbåken 2	Marielundsgatan 2-8			3	9				12	1 043	87	1 082	8			1943/1979	8 412 000	12 584 000	
Fyrbåken 3	Marielundsgatan 10-14				9				9	819	91	1 080	16	11		1943/1979	6 424 000	9 700 000	
Fyrbåken 6	Tegnérsgatan 3		29						29	1 332	46	1 326	288			1943	0	0	
Fyrbåken 7	Frödingsgatan 4	4	17	6					27	1 551	57	1 018	168	15		1944/1975	12 034 000	18 234 000	
Täppan 1	Moa Martinsons gata 18-26	33	35	10					78	4 515	58	1 424	567	59		1994	53 343 000	70 755 000	
Täppan 2	Moa Martinsons gata 16	53							53	1 903	36	1 667	492			1994	0	0	
		108	111	70	30	0	0	0	319	18 546	58	1 243	1 783	140	1		139 264 000	199 748 000	
MESTA																			
Målet 1	Sergeantvägen 1-11		12	12	6				30	2 286	76	1 387		9		1991	20 800 000	24 515 000	
		0	12	12	6	0	0	0	30	2 286	76	1 387	0	9	0		20 800 000	24 515 000	
NORR																			
Nallen 1	Ester Kvarnströms gata 17 / Årbylundsgatan 6	14	38	41	4				97	6 192	64	1 868			66	2018	126 094 000	150 694 000	
Nejlíkan 24	Vidargatan 1				6				6	642	107	1 087		5	12	1981	4 650 000	6 744 000	
Nejlíkan 28	Vidargatan 15		6	4	1				11	758	69	1 340	23	9		1995	8 239 000	11 083 000	
Nejlíkan 32	Vidargatan 17		6	4	1				11	758	69	1 347	23	9		1995	8 239 000	11 083 000	
Nilhåsten 10	Östra Storgatan 14	4		18	4	2			28	2 587	92	1 014	28		17	1968	19 773 000	29 973 000	
Nithammaren 11																	0	0	
Nithammaren 13	Västra Storgatan 13		20	4					24	1 434	60	1 802		26		2015	26 000 000	32 400 000	
Nordstjärnan 9	Västra Storgatan 20 / Grängsgatan 45			28					28	1 950	70	1 012	659			1953/1954	16 238 000	24 723 000	t
Nordstjärnan 13	Västra Storgatan 18	81	6						87	2 251	26	2 268	28			2018	52 237 000	61 237 000	
Notarien 22																	0	13 800 000	
Nougaten 1																	0	32 568 000	
Novellen 1	Vidargatan 2E-L				8				8	856	107	1 084			6	1981	6 200 000	8 520 000	
Novellen 2	Vidargatan 2A-D				4				4	428	107	1 082		5		1981	3 100 000	4 048 000	
Nyckelblomstret 1	Idungatan 2-10		10	8	8	4			30	2 587	86	1 140	318	32		1960/1985	22 016 000	31 917 000	
Nyheden 34	Öbergsgatan 11		4	2	1				7	494	71	1 331	56	6		1995	5 716 000	7 693 000	
Nyvaket 1	Spårgatan 1 / Sägverksgatan 2 / Verkstadsg 11	3	37	19	7				66	4 351	66	1 575				2021	70 000 000	87 400 000	
Nåjden 1	Knut Hellbergsg 23, 25, 27, 29 / Ida Adamssong 4 / Norrgårdesg 16		58	52	1				111	6 902	62	1 548		56		2022	113 000 000	143 000 000	
Nåven 1	Sägverksg. 1, 3 / John Engellaus gata 2, 4 / Verkstadsgatan 9	7	19	23	5				54	3 478	64	1 883	224			2020	70 952 000	86 819 000	
Nötkärnan 1	Öbergsgatan 2		4	2	1				7	494	71	1 317	56	6		1995	5 711 000	7 688 000	
		109	208	205	51	6	0	0	579	36 160	62	1 558	1 414	98	157		558 165 000	751 390 000	

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	Antal totalt	Total yta i m ²	Genomsnittsyta i m ²	Genomsnittshyra / m ²	Lokalernas yta i m ²	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn. år/Värdeår	Taxeringvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt	Tomträtt
NYFORS																			
Facklan 11-12	Nyforsgatan 46 / Krongatan 5	57	10	7	4				78	3 072	39	1 525	98	13		1992	38 404 000	50 721 000	
Filhuggaren 13	Nyforsgatan 22	7		26	1				34	2 113	62	1 247	872			1957/1979	22 912 000	32 481 000	
Filhuggaren 22	Nyforsgatan 20	21	9	9					39	2 036	52	1 091		23	1974	16 842 000	24 842 000		
Filhuggaren 23	Östra Åsgatan 15	10	5	49	8	3			75	5 884	78	1 381	618	79	1967	47 273 000	71 149 000		
Fäktaren 2	Nyforsgatan 37												999			2018	12 200 000	13 399 000	
		95	24	91	13	3	0	0	226	13 105	58	1 348	2 587	13	102		137 631 000	192 592 000	
ODLAREN																			
Yllekjolen 1	Strimlusevägen 5, 9	16	18	16					50	2 676	54	1 691		26		2020	45 000 000	60 090 000	
Yllekoftan 2	Strimlusevägen 38, 42 / Guldbaggevägen 9, 13	36	38	14					88	4 300	49	2 000						17 580 000	
Yllesockan 2	Strimlusevägen 21	28	36	28					92	4 922	54	1 691		20	40	2021	80 000 000	104 000 000	
		80	92	58	0	0	0	0	230	11 899	52	1 803	0	46	40		125 000 000	181 670 000	
SKOGSTORP																			
Husby-Vreta 1:122																	0	5 200 000	
Husby-Vreta 1:123	Orrhultsvägen 6-12	6	38	36	6				86	4 790	56	1 803	17	77			44 000 000	51 200 000	
		6	38	36	6	0	0	0	86	4 790	56	1 803	17	77	0		44 000 000	56 400 000	
SKOGSÄNGEN																			
Handsken 1	Karl Johansgatan 10-14	11	9	29	9	1			59	4 229	72	1 269	19	59		1965	32 022 000	48 856 000	
Hasseln 1	Störtloppsvägen 2-8				21				21	1 964	94	1 143		5		1966	13 160 000	19 860 000	
Hattmakaren 1	Karl Johansgatan 6-8	8	6	20	6				40	2 813	70	1 217		36		1965	21 600 000	32 800 000	
Hattmakaren 2	Karl Johansgatan 2-4	8	6	20	6				40	2 819	70	1 226	10	37		1965	21 618 000	32 830 000	
Hundlokan 1	Störtloppsvägen 1-7 / Slalomvägen 2-8				32				32	2 992	94	1 096				1966	21 056 000	31 776 000	
Häggen 1	Slalomvägen 1-15			1	38				39	3 647	94	1 119		3		1966	26 320 000	46 400 000	
Högvakten 1	Skogsängsgatan 2	17	16	25	10				68	4 449	65	1 297	1 037			1965	40 390 000	59 208 000	
Hövdingen 1	Skogsängsgatan 4-10	9	12	23	32				76	5 959	78	1 401	3 084	89	60	1966/1980	71 600 000	98 466 000	
Hövdingen 2	Skogsängsgatan 12-16	12	14	20	36				82	6 290	77	1 411	62	70	23	1965/1980	61 176 000	86 691 000	
		65	63	138	190	1	0	0	457	35 160	77	1 275	4 212	299	83		308 942 000	456 887 000	

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	Antal totalt	Total yta i m ²	Genomsnittsyta i m ²	Genomsnittshyra / m ²	Lokalernas yta i m ²	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn. år/Värdeår	Taxeringvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt	Tomträtt
SÖDER																			
Sadelmakaren 1	Eskilsgatan 62 / Andbergsgatan 7-11		24	12	6				42	3 061	73	1 136	63	12		1947/1980	26 144 000	38 344 000	
Saxen 30	Halenigatan 26		6	4	1				11	758	69	1 315	23	6		1994	8 446 000	11 479 000	
Saxen 31	Stenkvistavägen 21 / Vasavägen 36	1	4	16	3				24	1 690	70	942	165	9		1959	12 484 000	19 084 000	
Skolmästaren 1	Eskilsgatan 67	15	40	43	7		1		106	7 476	71	1 685	1 122	69		2018	130 000 000	157 200 000	
Skräddaren 15	Andbergsgatan 4		6	4	1				11	758	69	1 330	23	24		1994	8 446 000	11 479 000	
Skytteln 1	Eskilsgatan 59		6	4	1				11	758	69	1 322	23	8		1994	8 039 000	10 883 000	
Skytteln 19	Eskilsgatan 61		6	4	1				11	758	69	1 312	23			1994	8 039 000	10 883 000	
Storken 28	Carlavägen 4-6 / Sveavägen 14		9	6	3				18	1 184	66	1 077	22	9		1943/1978	9 428 000	13 863 000	
Strigeln 36	Kvarngärdesgatan 4B, C / Eskilsgatan 14 / Tunaforsgatan 2-4 / Köpmangatan 8-14	17	103	6					126	7 741	61	1 042	3 120	36	8	1980	73 200 000	107 129 000	
Stövaren 12	Köpmangatan 40		5	1					6	440	73	1 415		8		1970	5 200 000	7 385 000	
Stövaren 13	Köpmangatan 42	1	4	2					7	610	87	1 351				1929/1982	6 800 000	9 699 000	
Stövaren 17	Ruddammsgatan 5A-G, I, K	1	19	10	12				42	3 269	78	1 339		68		1986	39 427 000	56 036 000	
Stövaren 20	Ruddammsgatan 11	2	5	4					11	850	77	1 368	482	17		1912/1969	10 148 000	14 880 000	
Stövaren 21	Ruddammsgatan 9	4	8		2				14	830	59	1 372	679			1959/1986	10 991 000	15 818 000	
Stövaren 22	Ruddammsgatan 7		15	7	3	2			27	2 028	75	1 259	273			1987	22 934 000	32 334 000	
Stövaren 23	Ruddammsgatan 5H / Rådhusstorget 8		23	5	7				35	2 602	74	1 208				1987	27 000 000	39 200 000	
Sylen 26	Halenigatan 37		6	4	1				11	758	69	1 318	23	6		1994	8 460 000	11 493 000	
		41	289	132	48	2	1	0	513	35 566	69	1 289	6 041	204	76		415 186 000	567 189 000	

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	Antal totalt	Total yta i m ²	Genomsnittsyta i m ²	Genomsnittshyra / m ²	Lokalernas yta i m ²	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn. år/Värdeår	Taxeringvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt	Tomträtt
TORSHÄLLA																			
Aspen 10	Drejargatan 5		8	6	1				15	1 067	71	1 049	194	9		1950/1981	6 936 000	9 268 000	
Bisittaren 12	Storgatan 1 / Lilla Gatan 2-4 / Järnvägsgatan 2					13			13	1 326	102	1 024				1986	10 374 000	14 378 000	
Borgaren 1	Birgersgatan 2-4 / Lilla Gatan 14-16	2	13	6	5	2			28	2 115	76	1 248				1929/1994	16 917 000	21 132 000	
Fogsvansen 2/Borren 13	Ekuddsvägen 7-9		2	6	2				10	818	82	975	109	17	1	1938	3 792 000	5 305 000	
Gevaldigern 33	Bergsgatan 1-3		2	5	4				11	1 066	97	1 014		10	7	1986	5 800 000	7 657 000	
Gökropet 4	Karlsrogatan 8-12			12	12				24	1 966	82	950	338	29	8	1965	9 616 000	13 009 000	
Gökropet 5	Karlsrogatan 14	3	1	6	4				14	1 216	87	932				1969	5 600 000	8 540 000	
Höjdhopparen 2-3	Säbygatan 2-28		25	184	25	1			235	17 464	74	961	62	214	49	1972	84 066 000	114 667 000	
Järnbäraren 8	Vretvägen 4-6		8		8				16	1 288	81	1 175				1970/1991	9 600 000	12 155 000	
Kaplanen 20	Munkgränd 2-4		4		3				7	556	79	1 205				1991	4 386 000	5 496 000	
Knivsmeden 1 / Blåsaren 21	Kognevägen 1		7	7					14	1 008	72	1 198		1		1993	6 521 000	8 426 000	
Krögaren 10	Brogatan 22 A-B	1	3	4		2			10	875	88	959	73			1977	4 882 000	6 673 000	
Lotsen 2	Ringvägen 9	12	36	12					60	3 348	56	1 374	79	28	12	1961/2020	32 557 000	39 283 000	
Lärkan 16	Riktargatan 44			18					18	1 332	74	984	159	11	7	1971	6 896 000	9 742 000	
Löparen 1	Edvardslundsgatan 3-5	14	24	122	5	12			177	14 821	84	1 356	360	157		1967	71 480 000	96 984 000	
Matrosen 21	Tegelbruksgatan 22-24 / Riktargatan 65	15	75	30	5				125	7 502	60	900	470	54	3	1963	36 562 000	51 827 000	
Matrosen 22																	0	0	
Muraren 5	Julingatan 3		4	4					8	580	73	1 205		8		1991	4 469 000	5 480 000	
Måsen 11-15	Riktargatan 34-38 / Slussgatan 7			12	8				20	1 648	82	1 017	80	20	5	1944/1978-79	9 594 000	12 971 000	
Pilen 10	Drejargatan 9-11	2	12	10	4				28	1 808	65	1 546		22		2008	22 000 000	25 616 000	
Postiljonen 4	Storgatan 21-23			2	4				6	638	106	943	202	5		1929/1964	3 715 000	5 178 000	
Sjömannen 15	Tegelbruksgatan 19-33	15	51	8					74	4 240	57	1 011		31		1959	22 000 000	30 400 000	
Skeppsgossen 1	Ringvägen 1-3	14	32	6	2				54	2 925	54	1 024	157	30	15	1956	16 016 000	21 971 000	
Skeppsgossen 5	Ringvägen 7		20	8	20				48	4 015	84	995	245	31	4	1957/1990	25 331 000	33 565 000	
Skidåkaren 2	Germundsgatan 39	84							84	3 309	39	0	8 245			1978	0	0	
Snickaren 18	Levins Gränd 2 / Brogatan 11-13	1	15	7	8	4			35	2 707	77	1 201	1 798	14	33	1964/1991	39 000 000	45 723 000	
Torshälla 4:44	Ruths Gränd 1		19	52	6				77	5 017	65	1 661	200	73	42	2014	60 676 000	70 492 000	
Torshälla 5:2	Gamla Kognevägen 17	1	9						10	576	58	1 104	75	10		1954	3 014 000	4 015 000	
Vårdaren 10	Skeppargatan 21	3	29						32	2 003	63	1 101	14	21		1951/1987	13 350 000	17 441 000	
Vårdaren 11A	Snäckbergsstigen 6	10							10	378	38	1 497	1 601	1		1989	0	0	
Vårdaren 11B, C	Snäckbergsstigen 5, 9, 11		45	6					51	3 350	66	1 267	30			1990	26 800 000	33 500 000	
		177	444	533	139	21	0	0	1 314	90 962	69	1 100	14 490	796	186		561 950 000	730 894 000	
ÄRLA																			
Ärla-Nytorp 1:21	Sergels väg 3			12					12	930	78	1 083		11		1980	4 205 000	5 136 000	
Ärla-Nytorp 4:2	Stationsvägen 52		4						4	221	55	1 671	105			1989/2004	2 534 000	2 769 000	
Ärla-Åstorp 1:90	Vallavägen 15	6	2						8	362	45	1 257	40			1948/1992	2 230 000	2 592 000	
Ärla-Åstorp 1:92	Parkvägen 27		4						4	221	55	1 065	105			1989/2004	2 598 000	2 833 000	
Ärla-Åstorp 1:135	Bohnstedts väg 3	2	14	4	1				21	1 248	59	1 032	104	23		1963	5 188 000	6 498 000	
Ärla-Åstorp 1:142	Bohnstedts väg 16		3						3	190	63	974				1969	737 000	925 000	
Ärla-Åstorp 1:143	Bohnstedts väg 18		3						3	190	63	983				1969	746 000	934 000	
Ärla-Åstorp 1:144	Bohnstedts väg 20		3						3	190	63	983				1969	746 000	934 000	
Ärla-Åstorp 4:13	Björkstigen 3		12	3					15	872	58	1 330		13		1990	5 400 000	6 272 000	
		8	45	19	1	0	0	0	73	4 422	61	1 147	354	47	0		24 384 000	28 893 000	

Bostadsfastighet	Adress	1:or	2:or	3:or	4:or	5:or	6:or	7:or	Antal totalt	Total yta i m ²	Genomsnittsyta i m ²	Genomsnittshyra / m ²	Lokalernas yta i m ²	Antal p-platser	Antal garage	Nybyggn. år/Värdeår	Taxeringvärde byggnad	Taxeringsvärde totalt	Tomträtt
ÖSTERMÅLM																			
Odensala 7:1	Ägirgatan 8-12	33	78						111	4 665	42	1 802		87		2017	79 000 000	97 400 000	
Oliven 1	Galléengatan 35				6				6	588	98	1 081			6	1981	5 748 000	8 826 000	
Oljefatet 2	Galléengatan 37				8				8	732	92	1 104			8	1979	7 088 000	11 248 000	
Orkanen 27	Carlavägen 48-50			12					12	951	79	1 086			8	1942/1983	7 800 000	11 604 000	
Orkanen 28	Carlavägen 52-54			12					12	951	79	1 086			8	1942/1983	7 800 000	11 604 000	
Osten 18	Odengatan 24		2	2	4				8	643	80	1 303	47	6		1994	6 482 000	8 894 000	
Ostran 3	Carlavägen 47-49	9	18	1					28	1 484	53	1 204	625		2	1954	15 008 000	21 558 000	
Ostran 4	Galléengatan 36	11	18	24	6				59	3 801	64	1 477	23	50	21	1964/2021	51 071 000	66 271 000	
Ostran 5	Klostergatan 16-18 / Carlavägen 51	9	6	11	13				39	2 939	75	1 260	338	12		1965/1979	28 160 000	39 264 000	
Oxen 7	Klostergatan 29-35 / Odengatan 38	30	19	8	4				61	3 693	61	1 345	1 213	6	43	1993	46 200 000	61 310 000	
Öknen 1	Carlavägen 44		6	9					15	1 012	67	1 364		11		1946/1999	11 800 000	15 848 000	
Örtagården 15	Uttermarksgatan 27		2	4					6	404	67	1 288			2	1954/1982	3 799 000	5 314 000	
Örtagården 18	Muningatan 26		2	4					6	404	67	1 277			2	1954/1982	3 768 000	5 283 000	
Örtagården 20	Klostergatan 26-30	3	18	17	4				42	2 709	65	1 634		63		2006	39 000 000	49 000 000	
Örtagården 24	Rosenbergsgatan 27	3	5	20	2				30	2 101	70	1 277	169	12		1954	18 417 000	26 217 000	
Örtagården 25	Uttermarksgatan 33-37					9			9	972	108	1 180	83	5		1958/1975	8 109 000	11 846 000	
Örtagården 26	Uttermarksgatan 31A-D		6	20					26	1 778	68	1 281	119	11		1958/1985	17 112 000	23 712 000	
Örtagården 27	Uttermarksgatan 31E / Ägirgatan 1	4	32	12	2	2			52	3 282	63	1 307	156		39	1956/2018	32 303 000	44 103 000	
Öskaret 19	Uttermarksgatan 50	4	4	6	2				16	1 071	67	1 307	127		3	1955/1982	9 900 000	13 917 000	
Östermalm 1:2																	0	0	
		106	216	162	51	11	0	0	546	34 179	63	1 389	2 899	279	126		398 565 000	533 219 000	
TOTALT		1 184	2 730	2 620	1 022	109	7	5	7 677	512 387	67	1 236	74 649	3 557	1 219		4 701 563 000	6 475 502 000	

1) varav garage: 4.670 kvm

2) varav garage: 7.001 kvm



Tel växel: 016-16 75 00
E-post: info@kfast.se
Hemsida: www.kfast.se

Besöksadress: Munktellstorget 2
630 05 Eskilstuna

Postadress: Eskilstuna Kommunfastigheter AB
631 86 Eskilstuna



KFAST