



Katrineholm den 17 april 2023

2023061400357

Bolagsverket
851 81 Sundsvall

Fastställelseintyg

Undertecknande VD i Katrineholms Industrihus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 april 2023.

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

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

Med vänlig hälsning

KATRINEHOLMS INDUSTRIHUS AB

Ingmar Eriksson
VD

Årsredovisning 2022

2023161400347



of

Vd har ordet

2022 började som tidigare år med en fortsatt hög uthyrningsgrad. Bolaget har lyckats hyra ut ytterligare lokaler och har enbart ett fåtal mindre lokaler kvar. Uthyrningsgraden passerade 95 procent (99,2%) och underhållsnivån kunde hållas hög för framtiden. Soliditeten ökar ytterligare.

Orosmolnet kom innan sommaren då signalerna om en stegrande inflation började framtona. Under hösten fortsatte inflationen som även steg då räntorna sakta kröp uppåt. Vi har rätt så mycket av våra räntor bundet i KIAB så till en början är påverkan marginellt men med signaler om ytterligare höjda räntor under våren 2023 kommer våra kostnader att öka. KIAB har en god soliditet som ändå gör att belåningsgraden kan mildra kostnaderna. Vi har några uppsägningar av lokaler som sker under början av 2023 men om vi inte lyckas hyra ut dessa kommer vi få jobba med vår ekonomi. Vi har även en risk för våra kunder som kan komma att påverka oss om deras marginaler minskar. Vi hoppas det går bra för våra kunder. Inflationen gjorde att vårt index för hyreshöjningar i oktober blev 9,5 %. Vi har för de som vill gjort ett avtal att vi höjer 4,5 % från första januari 2023 och delar upp den resterande delen under 2024 och 2025. Förhoppningen är att Riksbanken kan trycka tillbaka inflationen så att den är mindre för kommande år. Ser dock att inflationen för december blev 10,2. En stor del av inflationen är ökade elpriser. Vi har en stor del bundet under 2023 men påverkas ändå, även nätförluster för energibolaget samt ökade kostnader för vatten- och renhållning.

Under 2022 genomfördes en NKI för KIAB:s kunder och trots flera års ökande och stabilt resultat ökade resultatet ytterligare. Våra kunder är till stora delar mycket nöjda med KIAB:s utbud av lokaler samt vår personals genomförande och kontakter. Av de 30 industribolag Evimetrix mäter kommer KIAB på en förstaplats.

Under 2022 har KIAB ökat beståndet av ytterligare kontorshotell och dessa rum hyrdes ut under hösten 2022. Hittills har våra rum haft en bra uthyrningsnivå. Andra uthyrda objekt under 2022 är: Samhall utökat och anpassats, NHC, Målarnas gårdsbutik, Viadidakt, Din Vet (ytterligare lokal) och Dahl. Inte att förglömma alla mindre uthyrningar som är en jätteviktig del i KIAB:s uthyrning.

I samband med Rysslands anfall av Ukraina fick KIAB en intensiv period av besiktning av våra skyddsrum. En inventering och därefter åtgärdsperiod har resulterat i att våra skyddsrum är uppdaterade för eventuella behov.

Personalförändringar har inte skett i KIAB dock påverkas vi av högre sjukskrivningar. KIAB har en liten personalstyrka och köper mycket av det som behövs vid olika tillfällen från konsulter och entreprenörer.

Jag vill tacka personalen för det stora drivet i att arbeta med våra kunder. Vi ser resultatet av arbetet i vår NKI, höga uthyrningsgrad samt våra alltmer fina och väl underhållna byggnader. Vi ska känna oss nöjda under 2022 men ändå återkomma till 2023 med försiktighet då många i vår omgivning påverkas av kriget och det ekonomiska läget. Jag vill rikta ett jättetack för 2022 och ni i personalen är största delen till det resultatet.

Katrineholm mars 2023

Ingmar Eriksson
VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Industrihus Aktieföretag (KIAB), organisationsnummer 556069-1510, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2021-12-31 om inte annat anges.

ÄGANDEFÖRHÅLLANDE OCH ÄGARDIREKTIV

Katrineholms Industrihus AB (KIAB) är ett helägt dotterbolag till Katrineholms Fastighets AB (KFAB) organisationsnummer 556011-0917. KIAB har sitt säte i Katrineholm.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

KIAB bildades 1959 och hette ursprungligen Nävertorps Fastighets AB. 1983 bytte företaget namn till Katrineholms Industrihus AB, KIAB. Hos KIAB finns moderna kontors-, industri- och lagerlokaler. KIAB har ett brett utbud för såväl små företag som stora industrier och anpassar också lokaler efter kundernas önskemål.

KIAB har till uppgift att utifrån affärsmässiga principer erbjuda närings- och föreningslivet lokaler. KIAB är en väsentlig aktör när sysselsättningskapande verksamheter ska etableras, utvecklas eller på annat sätt förändras. Katrineholms Industrihus AB:s bolagsordning gäller fr o m 2015-03-02.

AFFÄRSIDÉ OCH UPPDRAG

KIAB:s uppdrag är att förvalta och förvärva fastigheter utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv. KIAB ska även avyttra fastigheter när det behövs av ekonomiska skäl eller andra förutsättningar.

KIAB:s ägande av fastigheter ska vara aktivt och professionellt och inriktat på utveckling och förädling. När ekonomiska förutsättningar eller andra möjligheter finns ska vi också bygga nya lokaler.

VÅR VISION

KIAB är en del av Katrineholms kommun där visionen

Läge för liv och lust genomsyrar vårt uppdrag. Vi skall överträffa kundens förväntningar.

STYRELSE

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm. Styrelsen består av följande styrelseledamöter:

Ordinarie ledamöter:

Roger Ljunggren, ordförande

Lars Härnström, vice ordförande

Cecilia Björk

Gunnar Ljungqvist

Barbro Skogberg

Oscar Dieden

Bertil Carlsson

Mica Vemic

Eva Callhammar 2022-05

Mariam Yassin Mahi 2022-06

Berit Örtell 2022-01 – 2022-05

Thomas Halvarsson 2022-01 – 2022-05

Mårten Grothéus 2022-01 – 2022-05

Årsstämma hölls den 2 maj. Vid årsstämman avgick ledamöterna Mårten Grothéus, Berit Örtell och Thomas Halvarsson, samtidigt utsågs Eva Callhammar till ny ledamot. Vid en extra årsstämma 2022-06-14 utsågs Mariam Yassin Mahi till ny ledamot.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Ingmar Eriksson.

REVISORER

Utsedda revisorer med uppgift att granska KIAB:s räkenskaper och förvaltning är

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

Lekmannarevisor är Jan-Olov Karlsson och lekmannarevisor-suppleant är Birgitta Hagdahl.

ÅRSREDOVISNING 2022

ALLMÄNT

KIAB äger och förvaltar 24 st (24 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 112 297 kvm (112 297 kvm). KIAB och KFAB har till viss del gemensam administration och företagsledning. Kostnaderna bokförs i KFAB för att sedan faktureras KIAB.

FÖRVALTNINGSFORM OCH PERSONAL

Fastigheterna förvaltas i egen regi. Underhållsarbeten, reparationer, yttre skötsel och städning sker i huvudsak på entreprenad.

Antalet fast anställda är 4 personer (4) alla män. Se redovisning i not 2 till resultaträkningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har uthyrningsgraden fortsatt att utvecklas positivt med en fortsatt hög nivå om 99,2 procent (96,8 procent). Den goda uthyrningssituationen med en uthyrningsgrad över 90 procent medför att KIAB kan fortsätta att utveckla fastigheterna och aktivt bidra till Katrineholms utveckling.

KIAB:s fortsatta positiva utveckling bidrar till att öka nettoomsättningen till 73 156 tkr (65 524 tkr). Samtidigt ska noteras risken för framtida hyresförluster som en följd av konjunkturläget som kan komma att påverka våra hyresgästers olika verksamheter.

KIAB:s målsättning är en uthyrningsgrad på minst 95 procent. Under den senast tioårsperioden har KIAB nått målet merparten av åren. KIAB arbetar med ett långsiktigt förhållningssätt till fastighetsförvaltningen där kundnyttan och en god ekonomi skapar möjligheter att utveckla fastigheterna samtidigt som KIAB bidrar till utvecklingen av Katrineholm och våra hyresgästers verksamhet.

Den under 2022 genomförda nöjd-kund-undersökningen visar på en stadig ökning av nöjd-kund-index (NKI) från startåret 2008. För 2022 är NKI 83 % att jämföra med 62 % 2008.

Det är ett långsiktigt och serviceinriktat arbete som ligger bakom ökningen där kundvård och service tillsammans med kunddialogen får högst värden från våra kunder. En stor del i den positiva utvecklingen ligger i personalens kunskap, gott kundbemötande och förståelsen för våra hyresgästers behov och önskemål.

MILJÖREDOVISNING OCH FASTIGHETSUTVECKLING

KIAB:s ambition är att aktivt och professionellt utveckla fastigheterna. Nyckeln till att kunna fortsätta bidra till den positiva utvecklingen för KIAB och Katrineholm som en företagsvänlig kommun är att KIAB även fortsättningsvis kan möta nya och befintliga kunders krav och förväntningar på attraktiva lokaler. Kommunens miljöpolicy ger riktlinjer för hur miljöarbetet ska bedrivas.

KIAB följer sedan en tioårsperiod en åtgärdsplan för att systematiskt utveckla fastigheterna både genom investeringar och en hög planerad underhållsnivå.

Trygghetsskapande åtgärder utförs löpande på KIAB:s fastigheter i form av förbättrad belysning, lågväxande vegetation och öppna ytor.

Under 2022 har ett flertal energibesparande åtgärder i bolagets byggnadsbestånd genomförts såsom byte av allmänbelysning från lysrörsarmaturer till modern ledbelysning.

Vid Barken 20, Videvägen 7a och 7b, byts två stora ventilationsaggregat ut till en ny modern ventilationsanläggning.

Vid fastigheten Mejeriet 9, Mejerigatan 11, har ombyggnation för fortsatt expansion av Din Vet:s verksamhet slutförts. KIAB har anpassat ytterligare 160 kvm för att inrymma fler behandlingsrum.

Vid fastigheten Mejeriet 9, Mejerigatan 11, har ca 400 kvm kontorsytor genomgått en omfattande ytskiktrenovering med en modernt anpassad kontorsmiljö med nya glaspartier och uppgraderad ventilation. Ombyggnation har genomförts i god dialog med hyresgästen HIAB.

Vid Barken 20, Videvägen 7b, har en fasadbeklädnad med sinuskorrigerad plåt i en grå/svart ton uppförts för att få en modernare stil på byggnaden. Vidare har en omfattande inre ombyggnation skett av ca 630 kvm för DAHL:s nyetablerade verksamhet. Lokalerna har byggts om från en tidigare produktionslokal till en modern butiklokal med tillhörande kontors- och konferenslokaler. Dahl är en av Sveriges ledande rörgrossister.



ÅRSREDOVISNING 2022

Vid fastigheten Vårlöken 6, Trädgårdsgatan 1, har ombyggnationen av Lantmäteriet:s kontorsytor om 380 kvm slutförts. Vid ombyggnationen har byggnadens ventilation uppgraderats och en omfattande ytskiktsreovering utförts för att skapa en modernt utformad kontorsmiljö.

Vid fastigheten Pionen 1, Köpmangatan 3, har omläggning av plåttaket slutförts. I samband med takomläggningen utökades antalet takkupor i syfte att öka ljusinsläppen. Detta ger även möjlighet att senare inreda vinden, exempelvis till nya kontorslokaler.

Vid fastigheten Värmbol 1:144 har fasaden vid Smedjan fått en ansiktslyftning med uppfräschad ockragul kulör. Byggnaden vid Värmbols industriområde vars fasad vetter mot Smedjan har rensats från gammal processventilation. Vidare har de hål som uppstod vid rensningen murats igen för att få en enhetligare fasad och lägre energiförbrukning.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Riksbanken har under året höjt styrräntan från 0 % till 2,5 %. Riksbanken förväntas fortsätta att höja styrräntan även under 2023 i syfte att påverka inflationstakten och den höga inflationen. Den höga prisuppgången inom energi- och byggsektorn påverkar bolaget direkt.

De närmaste årens utveckling av marknadsräntornas kommer att höja KIAB:s framtida räntekostnader och ha stor påverkan på det ekonomiska resultatet.

KIAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,15 år (0,18 år). Genomsnittsräntan uppgår till 1,22% (1,46 %).

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

Derivatinstrument används för att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i skuldportföljen. Vid årets slut uppgick swapvolymen till 65 000 tkr (85 000 tkr) bestående av 6 avtal (8) där rörlig ränta bytts till bunden.

Totalt uppgår låneskulden till 95 825 tkr (95 825 tkr). För befintliga lån finns kommunal borgen som säkerhet. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 150 000 tkr.

AVSKRIVNINGAR

KIAB tillämpar redovisningsreglerna K3, vilket innebär att komponentavskrivning sker av byggnader.

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 17 854 tkr (17 280 tkr) varav 17 624 tkr (17 176 tkr) på byggnader.

Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 4,1 % (4,1 %) av anskaffningsvärdena.

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 234 853 tkr (230 762 tkr) varav mark 57 878 tkr (57 816 tkr).

FÖRSÄKRINGAR

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Protector Försäkring.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Liksom tidigare har flertalet resultat- och balansposter specificerats i notanteckningsform. K3-reglerna gäller från och med 2013.

RESULTAT

Rörelsens nettoomsättning har under perioden uppgått till

73 156 tkr (65 524 tkr). Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 7 442 tkr (7 577 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 74 657 tkr (67 215 tkr). Soliditeten uppgår nu till 39,0 % (35,7 %).

KONCERNEN

Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 0 tkr (0 tkr) respektive 2 096 tkr (1 353 tkr).

Översikt resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	73 156	65 524	64 640	61 888
Resultat efter finansiella poster	9 252	9 415	7 596	6 475
Balansomslutning	192 481	190 053	187 878	190 501
Soliditet %	39,0	35,7	32,1	28,9
Avkastning på totalt kapital, %	5,5	6,0	5,1	4,4
Avkastning på eget kapital, efter skatt, %	12,3	13,9	12,6	11,8
Medelantal anställda	4	4	4	4

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	1 000	53 638	7 577	67 215
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma			7 577	-7 577	0
Årets resultat				7 442	7 442
Summa	5 000	1 000	61 215	7 442	74 657

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (tkr):

Balanserad vinst	61 215 tkr
Årets vinst	7 442 tkr
	<u>68 657 tkr</u>

Disponeras så att
I ny räkning överföres 68 657 tkr

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Noter	2022	2021
Nettoomsättning		73 156	65 524
Övriga rörelseintäkter		0	956
		73 156	66 480
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader		-35 370	-28 949
Övriga externa kostnader		-5 732	-5 539
Personalkostnader	2	-3 646	-3 381
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 854	-17 280
		-62 602	-55 149
Rörelseresultat		10 554	11 331
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 326	-1 918
		-1 302	-1 916
Resultat efter finansiella poster		9 252	9 415
Bokslutsdispositioner	3	173	173
Resultat före skatt		9 425	9 588
Skatt på årets resultat	4	-1 983	-2 011
Årets resultat		7 442	7 577

2023061400350

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	178 568	183 799
Inventarier, verktyg och installationer	6	538	830
Pågående nyanläggningar	7	1 796	385
Summa materiella anläggningstillgångar		180 902	185 014
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	8	2 897	2 248
Summa anläggningstillgångar		183 799	187 262
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 834	606
Fordringar hos koncernföretag		0	997
Aktuella skattefordringar		2 499	0
Övriga fordringar		301	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44	0
Summa kortfristiga fordringar		4 678	2 087
Kassa och bank		4 004	704
Summa omsättningstillgångar		8 682	2 791
Summa tillgångar		192 481	190 053

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	2022	2021
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		6 000	6 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		61 215	53 638
Årets resultat		7 442	7 577
Summa fritt eget kapital		68 657	61 215
Summa eget kapital		74 657	67 215
Avsättningar			
Obeskattade reserver	9	543	716
Summa avsättningar		543	716
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		95 825	95 825
Summa långfristiga skulder		95 825	95 825
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	0	10 044
Leverantörsskulder		8 811	3 707
Aktuella skatteskulder		0	1 166
Övriga skulder		3 492	1 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	9 153	10 022
Summa kortfristiga skulder		21 456	26 297
Summa eget kapital och skulder		192 481	190 053

ÅRSREDOVISNING 2022 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOT 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

INTÄKTSREDOVISNING

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

REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR ENSKILDA BALANSPOSTER

Anläggningstillgångar

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

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

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

KOMPONENTINDELNING

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Årsredovisningen har för jämförelseåret justerats med hänsyn till nya riktlinjer i RedR1 avseende klassificering av aktuella skatteskulder. Löneskatt samt fastighetsskatt är hanterade under övriga skulder för innevarande år samt för jämförelseåret.

LÅNEUTGIFTER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Derivatinstrument

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dess risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet.

Förutsättningar skapas för att när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

Riktlinjer och ramar för riskhantering är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy. Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen.

Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övertärdet att löpande elimineras.

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

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

	211231	201231
Inom 1 år	25,8	15,8
Inom 1-2 år	20	10
Inom 2-3 år	15	20
Inom 3-4 år	0	15
Inom 4-5 år	5	0
Inom 5-6 år	0	5
Inom 6-7 år	0	0
Inom 7-8 år	10	0
Inom 8-9 år	20	10
Inom 9-10 år	0	20
Summa:	95,8	95,8

KUNDFORDRINGAR/KORTFRISTIGA FORDRINGAR

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

LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

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

ÅRSREDOVISNING 2022 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

2023061400552

INKOMSTSKATTER

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstod. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

Årsredovisningen har för jämförelseåret justerats med hänsyn till nya riktlinjer i RedR1 avseende klassificering av aktuella skatteskulder. Löneskatt samt fastighetsskatt är hanterade under övriga skulder för innevarande år samt för jämförelseåret.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kapital (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kapital (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Noter (tkr)

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER		2022	2021
Medelantalet anställda		4	4
Kvinnor		0	0
Män		4	4

NOT 3 BOKSLUTSDISPOSITIONER		2022	2021
Förändring av överavskrivningar		173	173

NOT 4 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT		2022	2021
Skatt på årets resultat			
Aktuell skatt		-2 630	-2 571
Justering tidigare år		-2	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		649	560
Totalt redovisad skatt		-1 983	-2 011

Avstämning av effektiv skatt	2022	2022	2021	2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 425		9 588
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 941	20,6	-1 975
Ej avdragsgilla kostnader		-5		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Justering avseende skatter för föregående år		-2		0
Skillnad bokföringsmässig, skattemässig avskrivning		-684		-596
Skatteeffekt avyttring fastigheter		649		560
Förändring av uppskjuten skatt		0		0
Redovisad effektiv skatt	21,0	-1 983	21,0	-2 011

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK		2022	2021
Ingående anskaffningsvärden		434 945	413 769
Inköp		0	0
Försäljningar/utrangeringar		0	-26
Omklassificeringar		12 393	21 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		447 338	434 945
Ingående avskrivningar		-243 446	-226 269
Försäljningar/utrangeringar		0	0
Årets avskrivningar		-17 624	-17 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		261 070	243 446
Ingående nedskrivningar		-7 700	-7 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-7 700	-7 700
Utgående redovisat värde		178 568	183 799

Noter (tkr)

2023061400353

NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 833	1 099
Inköp	0	734
Försäljningar/utrangeringar	-62	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 771	1 833
Ingående avskrivningar	-1 003	-900
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-230	-105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-1 233	-1 003
Utgående redovisat värde	538	830
NOT 7 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	385	3 596
Inköp	13 805	17 991
Aktivering byggnader	-12 394	-21 202
Utgående redovisat värde	1 796	385
NOT 8 UPPSKIJUTEN SKATT	2022	2021
Belopp vid årets ingång	2 248	1 688
Årets avsättningar	649	560
Belopp vid årets utgång	2 897	2 248
NOT 9 OBESKATTADE RESERVER	2022	2021
Ackumulerade överavskrivningar	543	716
	543	716

Noter (tkr)

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2022	2021
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	95 825	95 825

NOT 11 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2022	2021
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	10 044

Koncernen är ansluten till ett koncernkonto där Katrineholms kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank.

Inga säkerheter har ställts för kreditlimiten eller utnyttjad belopp.

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022	2021
Upplupna löner och semesterlöneskulder	46	111
Upplupna sociala avgifter inkl. pensionskostnader	11	30
Upplupna räntekostnader	636	684
Förutbetalda hyresintäkter	6 964	7 660
Upplupna driftskostnader	1 220	1 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	276	287
	9 153	10 022

NOT 13 UPPGIFTER OM MODERFÖRETAG

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Katrineholms Fastighetsaktiebolag med organisationsnummer 556011-0917 med säte i Katrineholm.

NOT 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2022	2021
Fastighetsinteckningar i eget förvar	72 060	72 060
	72 060	72 060

NOT 15 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2022	2021
Eventualförpliktelser	46	38
	46	38

2023061400354



Katrineholms Industrihus AB
Box 7 • 641 21 Katrineholm • Tegnervägen 26
Telefon 0150-571 10 • Telefax 0150-535 54
info@kiab.se • www.kiab.se

[Handwritten mark]

ÅRSREDOVISNING 2022

Katrineholm den 13 mars 2023



Roger Ljunggren
Ordförande



Lars Härnström
Vice ordförande



Cecilia Björk



Oscar Dieden

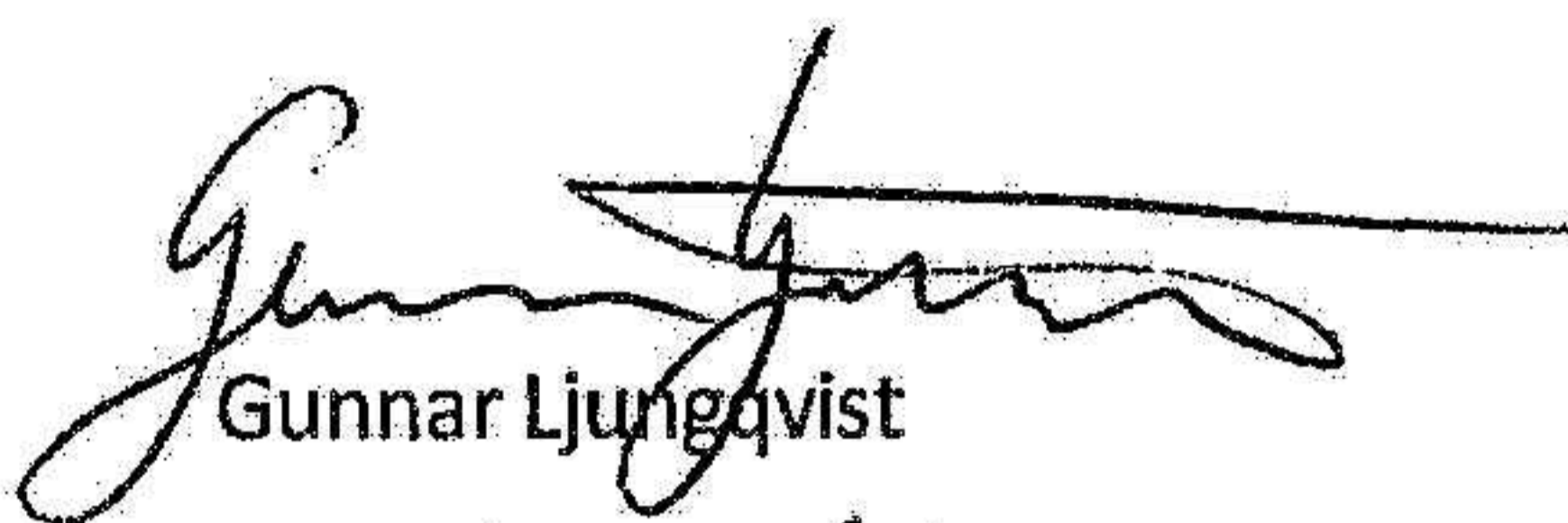


Eva Callhammar

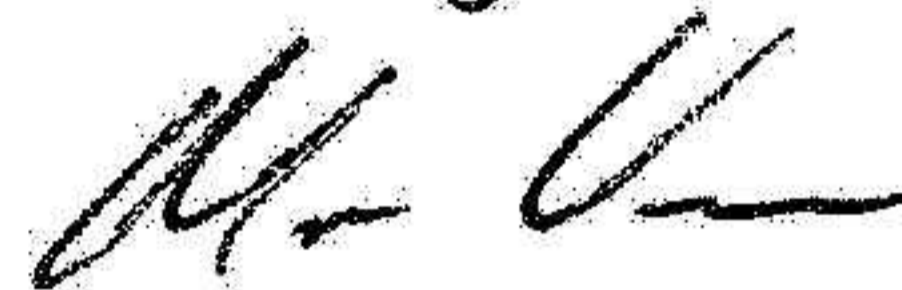
Barbro Skogsberg



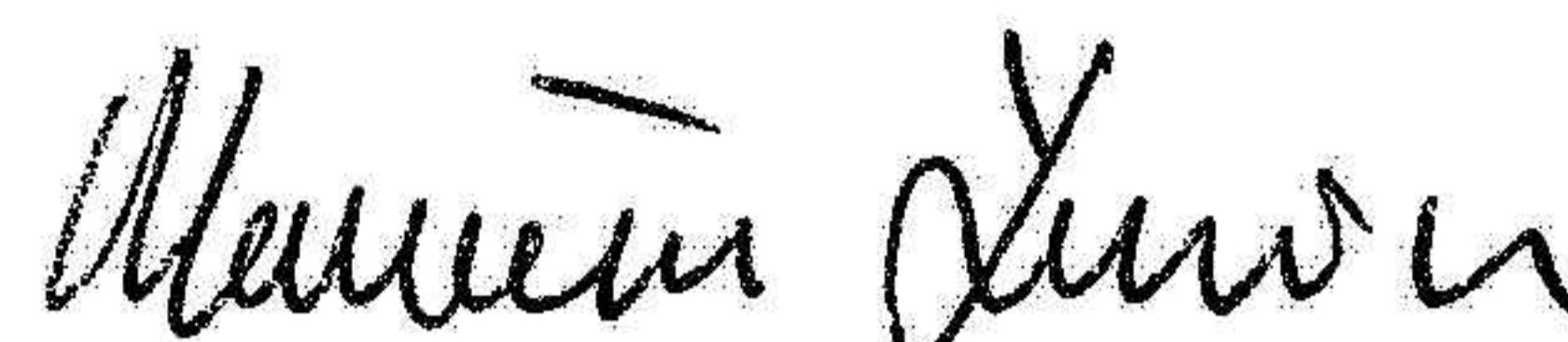
Bertil Carlsson



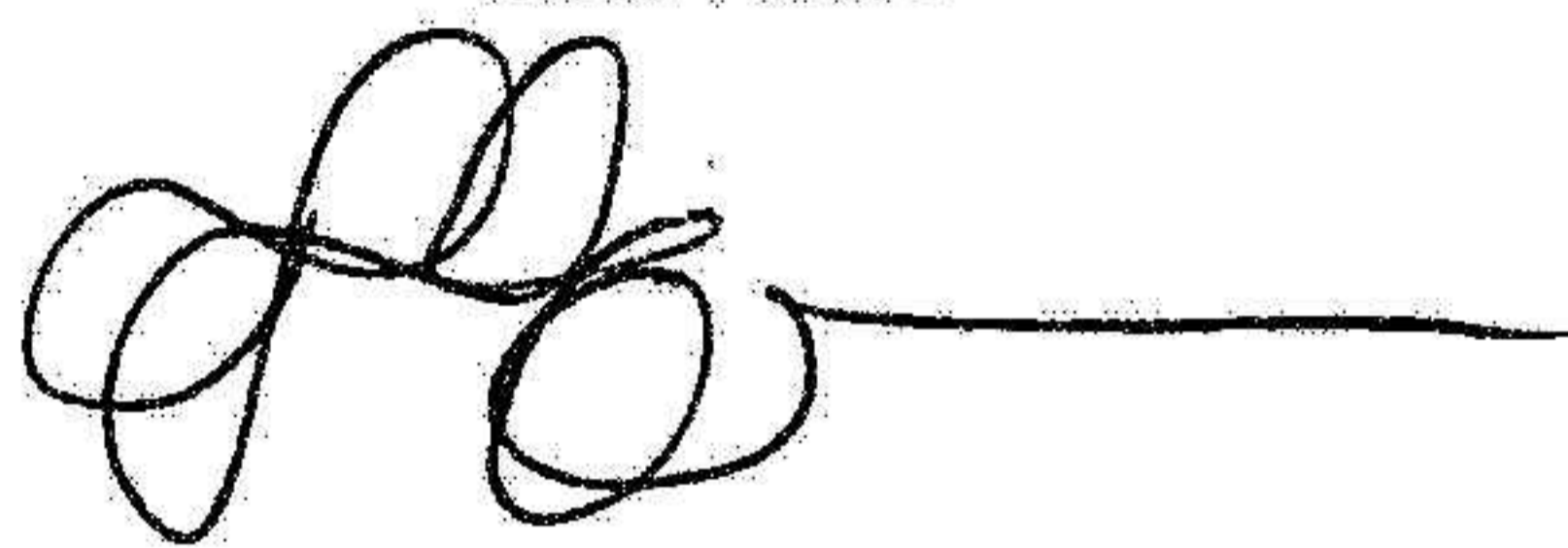
Gunnar Ljungqvist



Mica Vemic



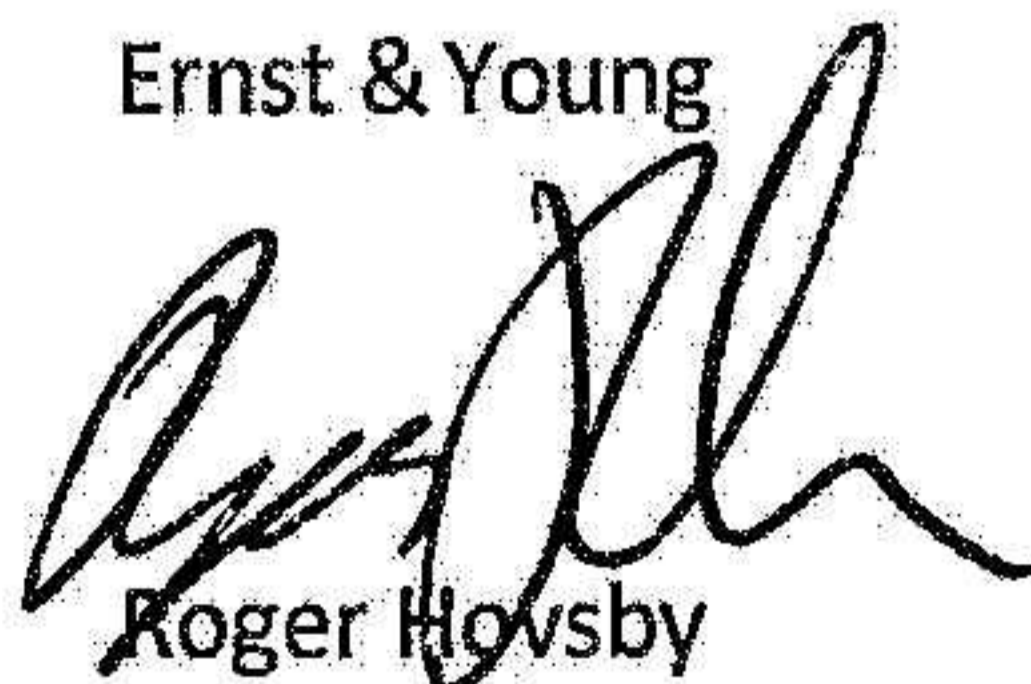
Mariam Yassin Mahi



Ingmar Eriksson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 27 mars 2023

Ernst & Young



Roger Hovsby
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023061400355

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Katrineholms Industrihus Aktiebolag, org.nr 556069-1510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Katrineholms Industrihus Aktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Katrineholms Industrihus Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Katrineholms Industrihus Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 revisions sed 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.
- 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 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.

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 av Katrineholms Industrihus Aktiebolag för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Katrineholms Industrihus Aktiebolag enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 fortlöpande 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


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

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

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

Katrineholm den 27 mars 2023

Ernst & Young AB


Roger Hovsby
Auktoriserad Revisor

**Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap
13§ aktieförelagslagen**

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Katrineholms Industrihus Aktieförelag

Org nr 556069-1510

Jag har granskat Katrineholms Industrihus Aktieförelag verksamhet för år 2022.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande förelagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktieförelagslagen, kommunallagen samt god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden nedan.

Jag bedömer att förelagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att förelagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Katrineholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jan-Olov Karlsson
Lekmannarevisor