

Årsredovisning

AB Ronneby Industrifastigheter

Org.nr 556077-1072

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

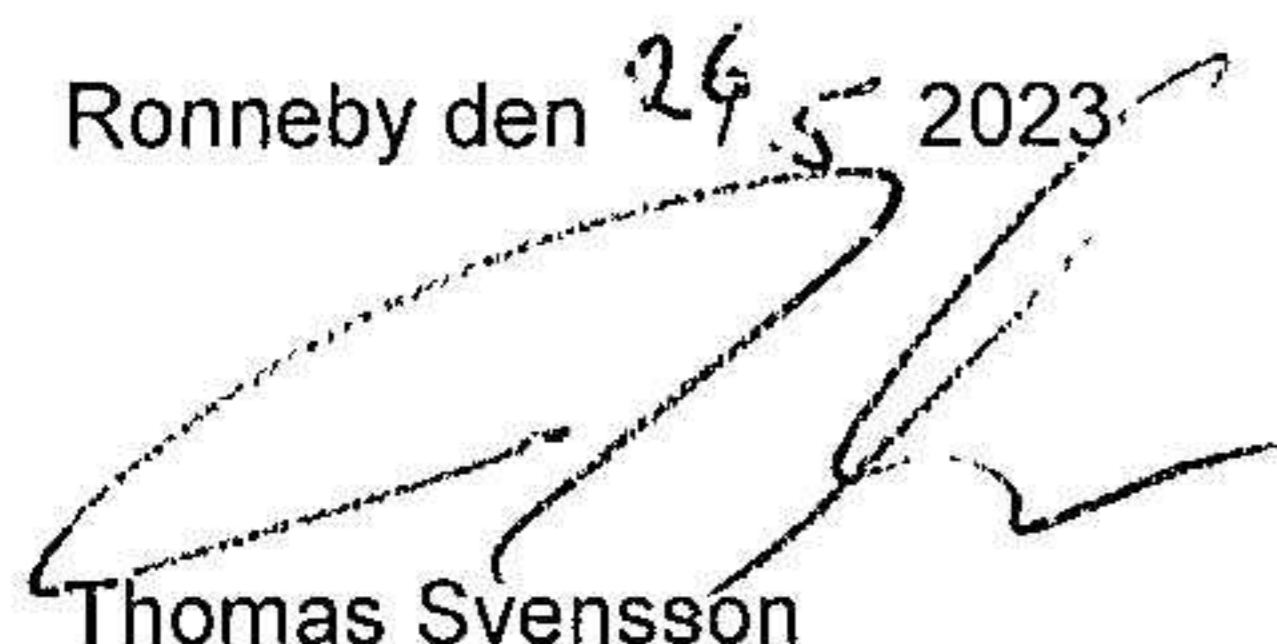
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 maj 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ronneby den 26.5.2023



Thomas Svensson

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Ronneby Industrifastigheter avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	10
Noter	12

Styrelsens säte: Ronneby

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

AB Ronneby Industrifastigheter, ABRI, bedriver fastighetsförvaltning med i huvudsak industri-, kontors- och handelslokaler samt hotellet Ronneby Brunn. Bolaget har förutom fastighetsförvaltning även till uppgift att medverka vid företagsetableringar samt att genom aktiva åtgärder främja näringslivets utveckling i Ronneby kommun. ABRI äger, förvaltar och hyr ut fastigheter och lokaler inom Ronneby kommun och har ett fastighetsbestånd på cirka 169 900 (169 700) kvadratmeter. Bolaget förvaltar 22 (22) fastigheter som är fördelade i elva företagsbyar.

Företagsby	Antal fastigheter	Antal hyresgäster	Uthymlingsbar yta kvadratmeter	Uthymlingsgrad* 2022-12-31
Karlstorp	2	5	23 800	100,0%
Fornanäs	3	1	14 800	100,0%
Svenstorp	2	17	18 100	91,3%
Hantverkaren	1	10	7 900	90,5%
Hjulet	1	6	1 900	100,0%
Häggåtorp	4	6	15 500	100,0%
Kallinge Företagscenter	3	110	49 400	96,9%
Bredåkra	1	8	2 400	100,0%
Piren	1	2	2 800	100,0%
Viggenområdet	2	2	1 200	100,0%
Telefonen	2	14	32 100	77,9%
	22	181	169 900	93,6%

* Avser kontrakterad yta

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Näringslivet efterfrågar lokaler efter företagets produktionen, vilket innebär att deras behov kan skifta från månad till månad. Kontraktstiderna blir kortare och kraven ökar gällande flexibilitet för både yta och tid. Ökad miljömedvetenhet och ny teknik ställer krav på hållbara lösningar gällande bland annat energi, logistik och infrastruktur. Det allmänna konjunkturläget med risker som nedläggningar eller flytt av enheter till andra länder samt ovissheten gällande räntor och energimarknaden är faktorer som skapar viss osäkerhet om framtiden.

De senaste årens rådande samhällssituationen med bland annat pandemi, krig, ränteutveckling och elförsörjning har haft betydande påverkan på bolagets räkenskaper. I början av året lämnade en av bolagets större hyresgäster in sin konkursansökan vilket bland annat inneburit minskade hyresintäkter och stora investeringar för att kunna hyra ut ytan till nya hyresgäster. Bolagets uthyrningsgrad uppgår per den 31 december 2022 till 93,6%. Under sommaren 2023 uppskattas uthyrningsgraden hamna på 96,1%.

Arbetet med byggprojektledning avseende ombyggnationen av fastigheten Svarven 1 till skola, enligt avtal med Ronneby kommun, har under 2022 avslutats. Under 2023 planeras markförvärv och nybyggnation av industri lokal i Ronneby kommuns nya industriområde, Gärdet.

ABRI kommer även fortsättningsvis att vårda affärsmässiga relationer och tillhanda hålla ett varierat utbud av attraktiva lokaler. ABRI:s arbete präglas av ett långsiktigt hållbart miljö tänkande och arbetar hållbart genom att bygga miljövänligt, hushålla med våra resurser och återbruka det som är möjligt. I början av 2023 är bolagets bemanning intakt, efter 2022 års pensionsavgångar.

Resultat

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 3,2 (3,6) mkr. Nettoomsättningen har ökat jämfört med fjolåret och uppgick till 67,1 (65,1) mkr.

Mål

Verksamheten i bolaget har bedrivits och utvecklats i enlighet med det fastställda ändamålet med verksamheten och i enlighet med de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten, så som de är angivna i de för år 2022 gällande bolagsordning och ägardirektiv. Bolagsordning och ägardirektiv har efterlevts. ABRIs nu gällande bolagsordning antogs av årsstämman den 15 maj 2019. ABRIs nu gällande ägardirektiv antogs av årsstämman den 4 maj 2022. I bolagsordningen står angivet att ABRI skall äga, anskaffa, iordningställa och förvalta fastigheter samt medverka vid företagsetableringar och åtgärder för främjande av näringslivets utveckling i Ronneby kommun. Under året har förvaltningen av fastigheterna löpt på utan större förändringar i fastighetsbeståndet. Gällande aktiva åtgärder för att främja näringslivet har bolaget deltagit och stöttat bland annat Ung Företagsamhet, kommunens exploateringsgrupp, Ronneby Handel, näringslivsgalan Guldeken, VD-gruppen och Fastighetsägarna.

Enligt gällande ägardirektiv skall bolaget:

- årligen återbetala 1,5 mkr, avseende tidigare utbetalade villkorade aktieägartillskott, till ägaren
- lämna 1,0 mkr i utdelning till moderbolaget
- arbeta efter en långsiktig målsättning att nå en soliditet på lägst 15%
- arbeta efter att all ny, till- och ombyggnad skall ske enligt Ronneby kommuns generella kvalitetsprogram för hållbar byggnation
- arbeta för att öka andelen el-/biogasbilar i den kommunala verksamheten
- delta i kommunkoncernens kris- och beredskapsarbete

Återbetalning av aktieägartillskottet samt utdelning kommer att verkställas och soliditeten har förbättrats från 10,6% till 11,0%. Gällande ny, till- och ombyggnationer sker huvuddelen av dessa med avtal upphandlade av Ronneby kommun. Vid nya upphandlingar uppdateras dessa avtal löpande med kraven på kvalitetsprogram för hållbar byggnation. ABRIs egna upphandlingar under 2022 har gjorts enligt kommunens fastställda krav. Under året har bolagets fordonspark inte förändrats. Gällande kris- och beredskapsarbete har ABRI deltagit i de aktiviteter vi blivit inbjudna till.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Karlstorp

Företagsbyn Karlstorp ligger i Brunnsparken och består av cirka 23 800 kvadratmeter varav den största fastigheten är Ronneby Brunn Hotell. Hotellet är en av södra Sveriges största resortanläggningar med 264 hotellrum, 30 konferenslokaler, kongresshall (Blekinge Convention Center), restaurang, festlokaler, nattklubb och spa. Under 2022 har cirka 2,9 mkr investerats i fastigheten. Årets investeringar består främst i ombyggnation av balkonger samt uppgradering av tekniska installationer och brandskydd.

Fornanäs

Denna företagsby ligger vid Ronnebyhamn och har en yta på cirka 14 800 kvadratmeter. I dessa fastigheter finns främst höglager och kontorslokaler som hyrs av en hyresgäst. Under året har cirka 0,1 mkr investerats i fastigheten avseende främst lokalanpassning.

Svenstorp

Svenstorp i Bräkne-Hoby är cirka 18 100 kvadratmeter stort och här finns flera industrier, lager, gym samt en restaurang. Under året har cirka 1,4 mkr investerats i fastigheten. Det har främst gjorts investeringar avseende lokalanpassningar.

Hantverkaren

Fastigheten Hantverkaren ligger centralt i Ronneby. Hantverkaren har en uthyrningsbar yta på cirka 7 900 kvadratmeter. I fastigheten finns främst industri- och handelsföretag. Under året har cirka 0,4 mkr investerats i fastigheten avseende lokalanpassningar.

Hjulet

Hjulet ligger vid Ronnebys västra infart och är en av ABRIs mindre företagsbyar på cirka 1 900 kvadratmeter. I denna fastighet finns främst kontor, lager och produktionslokaler. Under året har cirka 0,2 mkr investerats i byggnaden.

Häggatorp

Företagsbyn Häggatorp ligger i Kallinge och har en yta på cirka 15 500 kvadratmeter. Här finns kontor, industrilokaler, logistikcenter samt lager. Under året har cirka 0,8 mkr investerats och avser främst lokalanpassningar och uppgraderingar av tekniska installationer.

Kallinge Företagscenter

Kallinge Företagscenter är ABRI:s största företagsby med cirka 49 400 (49 200) kvadratmeter yta för lager, industri, förråd och kontor. I området finns ett femtiotal mindre och medelstora företag. Ronneby kommun bedriver även ett antal verksamheter här. Årets investeringar inom företagsbyn uppgår till cirka 11,6 mkr och avser främst tillbyggnad av lokal, tak- och fönsterbyten, lokalanpassningar och uppgraderingar av tekniska installationer.

Bredåkra

Företagsbyn Bredåkra är före detta Kommunhuset i Kallinge och är cirka 2 400 kvadratmeter stort och inrymmer främst kontor och förråd. Årets investeringar på cirka 0,1 mkr avser plantering av träd.

Piren

I Ronnebyhamn på västra Piren förvaltar ABRI cirka 2 800 kvadratmeter byggnadsyta. Detta är en lagerlokal och inga investeringar har gjorts under året.

Viggenområdet

I Sörbydal finns två fastigheter på totalt cirka 1 200 kvadratmeter. Den ena fastigheten är en bilprovningsanläggning och den andra är ett kyllager. Under året har inga större investeringar genomförts i dessa fastigheter.

Telefonen

Telefonen ligger centralt i Ronneby, bara någon minut från Resecentrum och järnvägsstationen. Företagsbyn Telefonen består av cirka 32 100 kvadratmeter och här finns flera tillverkande företag, kontor, vårdklinik, friskvårdsanläggning samt en restaurang. Årets investeringar på cirka 9,1 mkr avser lokalanpassningar, främst avseende den större yta som i början av 2022 blev tom på grund av kunkurs, samt markanläggningar.

Investeringar

Investeringarna uppgår för räkenskapsåret till 27,2 mkr (21,3 mkr). De större investeringarna fördelas enligt följande:

Företagsby	2022	2021
Karlstorp	2,9	2,6
Fornanäs	0,1	0,2
Svenstorp	1,4	3,3
Hantverkaren	0,4	2,7
Hjulet	0,2	0,1
Häggatorp	0,8	4,1
Kallinge Företagscentrum	11,6	4,3
Bredåkra	0,1	0,1
Gärdet	0,6	0,0
Telefonen	9,1	3,9
	27,2	21,3

Ägarförhållanden

Bolaget ägs i sin helhet av AB Ronneby Helsobrunn (ABRH), som i sin tur ägs till 100% av Ronneby Kommun.

Flerårsöversikt*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	67,1	65,0	64,9	69,5	68,6
Resultat före bokslutsdispositioner	3,2	3,6	3,3	4,2	4,6
Balansomslutning	551,3	551,1	572,4	585,1	587,2
Soliditet	11,0%	10,6%	10,3%	10,0%	9,7%
Avkastning på eget kapital	5,3%	6,1%	5,5%	7,0%	8,2%
Genomsnittlig uthyrningsgrad	93,6%	95,5%	92,0%	89,5%	97,2%

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	500	100	56 383	2 873	59 856
Överföring resultat föregående år	0	0	2 873	-2 873	0
Lämnad utdelning	0	0	-2 500	0	-2 500
Årets resultat	0	0	0	3 587	3 587
Utgående balans 2022-12-31	500	100	56 756	3 587	60 943

2022-12-31 2021-12-31

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott

88 161 89 661

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	56 755 190
Årets resultat	3 587 530
	60 342 720

disponeras så att

till aktieägare utdelas (7 650 kronor per aktie)	3 825 000
i ny räkning överföres	56 517 720
	60 342 720

ank=20230626;2023062702525

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	3	67 147	65 055
Aktiverat arbete för egen räkning		873	964
Övriga rörelseintäkter	1	17	802
		68 037	66 821
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2, 4, 6	-28 396	-24 006
Personalkostnader	5	-6 488	-8 695
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 290	-22 427
Övriga rörelsekostnader		-1 891	-27
Rörelseresultat		9 972	11 666
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 766	-8 036
		-6 766	-8 036
Resultat efter finansiella poster		3 206	3 630
Bokslutsdispositioner		1 325	0
Resultat före skatt		4 531	3 630
Skatt på årets resultat	8	-943	-757
Årets resultat		3 588	2 873

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	0	0
		0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	523 587	528 899
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	20 513	11 185
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 342	1 459
		545 442	541 543
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13, 14	100	100
Uppskjuten skattefordran	15	236	1 179
		336	1 279
Summa anläggningstillgångar		545 778	542 822
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 102	5 056
Aktuell skattefordran		304	0
Övriga fordringar		1 449	495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		719	2 540
		4 574	8 091
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 128	209
		1 128	209
Summa omsättningstillgångar		5 702	8 300
SUMMA TILLGÅNGAR		551 480	551 122

ank=20230626;2023062702527

al

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	500	500
Reservfond		100	100
		600	600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		56 755	56 383
Årets resultat		3 588	2 873
		60 343	59 256
Summa eget kapital		60 943	59 856
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	7 118	8 123
		7 118	8 123
<i>Långfristiga skulder</i>	19, 22		
Checkräkningskredit	20	18 336	19 104
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		468 336	469 104
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 359	3 953
Skulder till koncernföretag		1 695	2 644
Övriga skulder		247	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 782	7 353
		15 083	14 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		551 480	551 122

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 206	3 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar och nedskrivningar	21 241	22 341
Avsättning till pensioner	-1 005	1 041
	23 442	27 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	23 442	27 012
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 517	16 028
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 044	-3 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 003	39 838
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 181	-20 882
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 040	27
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 141	-20 855
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utbetald utdelning	-2 500	-2 500
Erhållna koncernbidrag	1 325	0
Förändring av checkräkningskredit	-768	-19 542
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 943	-22 042
Årets kassaflöde	919	-59
Likvida medel vid årets början	209	268
Likvida medel vid årets slut	1 128	209

ank=20230626;2023062702529

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m m

Allmänna redovisningsprinciper

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

Koncerttillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är AB Ronneby Helsobrunn (organisationsnummer 556033-9219) med säte i Ronneby. Moderföretag för hela koncernen är Ronneby Kommun (organisationsnummer 212000-0837) med säte i Ronneby.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.
Utdelning redovisas som intäkt när företagens rätt till betalning är säkerställd.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument.

Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Kassaflödesanalys

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

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran	0	797
Kompensation för höga sjuklönekostnader	4	5
Övriga intäkter	13	0
	17	802

Not 2 Arvode till revisorer

EY		
Revisionsuppdraget	92	80
Övriga tjänster	131	45
	223	125

Not 3 Leasingavtal - leasegivare

Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal.	67 147	65 055
---	--------	--------

Företaget har ingått följande väsentliga hyresavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år	64 696	62 339
Ska betalas inom 1-5 år	194 291	175 603
Ska betalas senare än 5 år	127	13 515

Bolagets leasingavtal som leasegivare består uteslutande av hyresavtal med hyresgäster.

Not 4 Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal.	369	330
--	-----	-----

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år	274	298
Ska betalas inom 1-5 år	168	437
Ska betalas senare än 5 år	0	0

Bolaget har fem leasingavtal avseende bilar.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<i>Medelantalet anställda</i>		
Män	5	5
Kvinnor	4	4
	8	9
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 188	1 150
Övriga anställda	4 228	4 225
	5 416	5 375
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	52	404
Pensionskostnader för övriga anställda	-883	1 018
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	1 801	1 834
	970	3 256
	2022-12-31	2021-12-31
Utestående pensionsförpliktelser till styrelse och verkställande direktör	2 255	2 245
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	8%	8%
Andel män i styrelsen	92%	92%
	2022	2021
Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	41%	45%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	4%	3%
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till koncernföretag (varav borgensavgift 2 160 (2 160))	-2 784	-2 363
Övriga räntekostnader	-3 982	-5 673
	-6 766	-8 036

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	913	1 001
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	30	-244
Summa redovisad skatt	943	757
Genomsnittlig effektiv skattesats	20,8%	20,9%
Avstämning av effektiv skattesats		
Redovisat resultat före skatt	4 531	3 630
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%(20,6%)):	933	748
Skatteeffekt av:		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	10	9
Redovisad skatt	943	757
Effektiv skattesats	20,8%	20,8%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Förändring av uppskjuten skatt är hänförlig till skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar samt underskottsavdrag.

Not 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Ingående avskrivningar	-600	-600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-600	-600
Ingående nedskrivningar	-2 400	-2 400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 400	-2 400
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	990 743	978 761
Årets anskaffningar	1 568	93
Försäljningar/utrangeringar	-2 571	-95
Omklassificeringar	16 096	11 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 005 836	990 743
Ingående avskrivningar	-414 324	-392 365
Försäljningar/utrangeringar	530	68
Årets avskrivningar	-20 936	-22 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-434 730	-414 324
Ingående nedskrivningar	-47 519	-47 519
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 519	-47 519
Utgående redovisat värde	523 587	528 900
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	523 587	528 900
Verkligt värde	623 500	603 500

Beräkning av verkligt värde

Ovanstående värdering av verkligt värde baseras på värdering utförd av en oberoende värderingsman. Värderingen är gjord enligt ortprismodellen.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 185	2 651
Årets anskaffningar	25 667	21 315
Omklassificeringar	-16 339	-12 781
Utgående redovisat värde	20 513	11 185

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	17 896	17 625
Årets anskaffningar	189	271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 085	17 896
Ingående avskrivningar	-16 437	-16 124
Årets avskrivningar	-306	-313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 743	-16 437
Utgående redovisat värde	1 342	1 459

ank=20230626;2023062702536

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	100
Utgående redovisat värde	100	100

Not 14 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ronneby Brunn AB	100%	100%	100	100
				100
	Org.nr.	Säte	Eget kapital*	Årets resultat*
Ronneby Brunn AB	556494-9393	Ronneby	84	-1

*Eget kapital samt årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel.
Med årets resultat avses resultat efter finansiella poster

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	1 179	1 936
Återförda skattefordringar	-943	-757
	236	1 179

Se även not 8 Skatt på årets resultat.

Not 16 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	56 755 190
Årets resultat	3 587 530
	60 342 720
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (7 650 kronor per aktie)	3 825 000
i ny räkning överföres	56 517 720
	60 342 720

Not 17 Aktier

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	500	500
	500	500

Not 18 Avsättningar

Pensioner och liknande förpliktelser

Belopp vid årets ingång	8 123	7 082
Årets avsättningar	-1 005	1 041
	7 118	8 123

ah

Not 19 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	400 000	400 000
Skulder till koncernföretag	50 000	50 000
	450 000	450 000

Not 20 Checkräkningskredit

Beviljad kredit	78 000	78 000
Utnyttjad kredit	18 336	19 104

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	627	726
Upplupna sociala avgifter	315	286
Upplupna räntekostnader	939	948
Övriga upplupna kostnader	1 846	1 004
Förutbetalda hyresintäkter	3 055	4 389
	6 782	7 353

Not 22 Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget tillämpar så kallad "säkringsredovisning", vilket bland annat innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Utestående ränteswapavtal uppgår till 300 000 (300 000). Per bokslutsdagen finns ett övervärde på 34 867 (383) i tecknade avtal.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

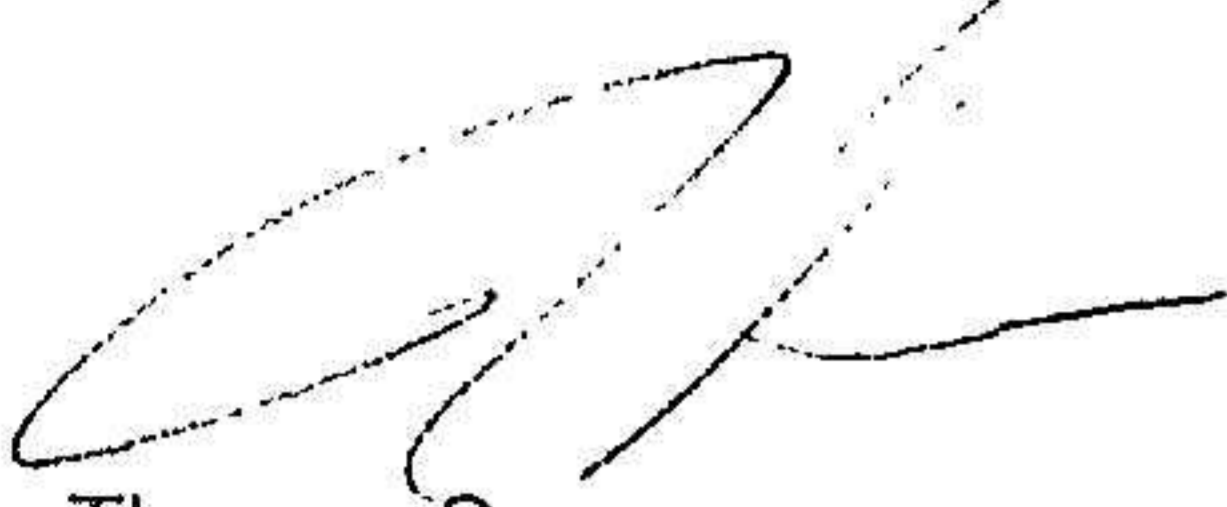
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

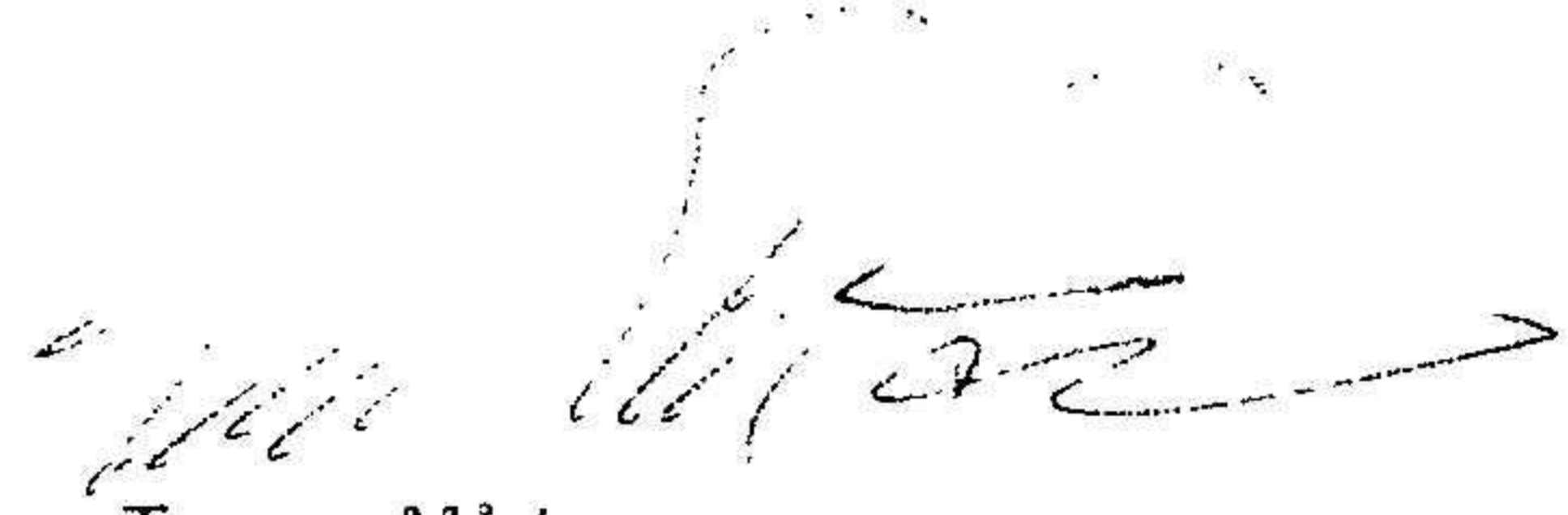
Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

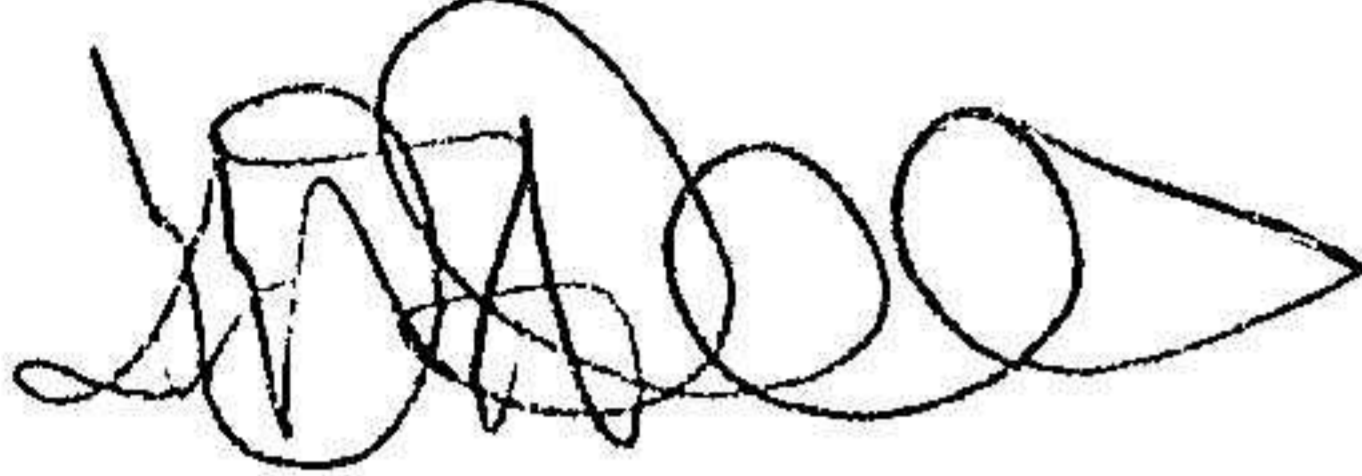
Ronneby den 28 februari 2023



Thomas Svensson
Ordförande



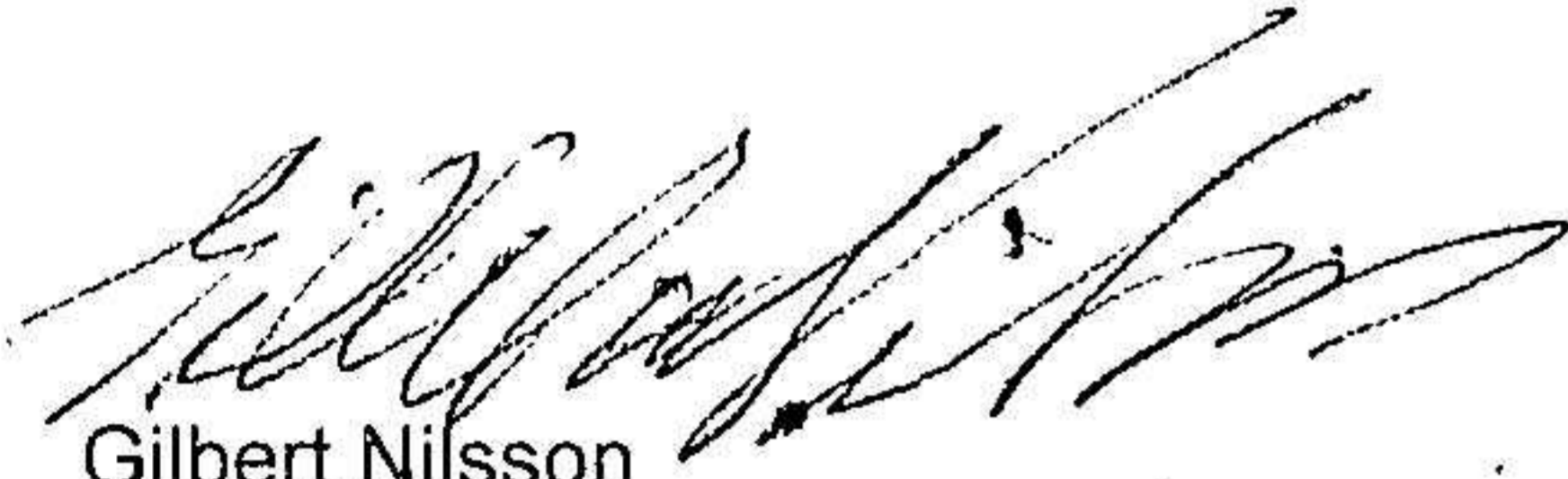
Tommy Mårtensson
1:e vice ordförande




Håkan Robertsson
2:e vice ordförande



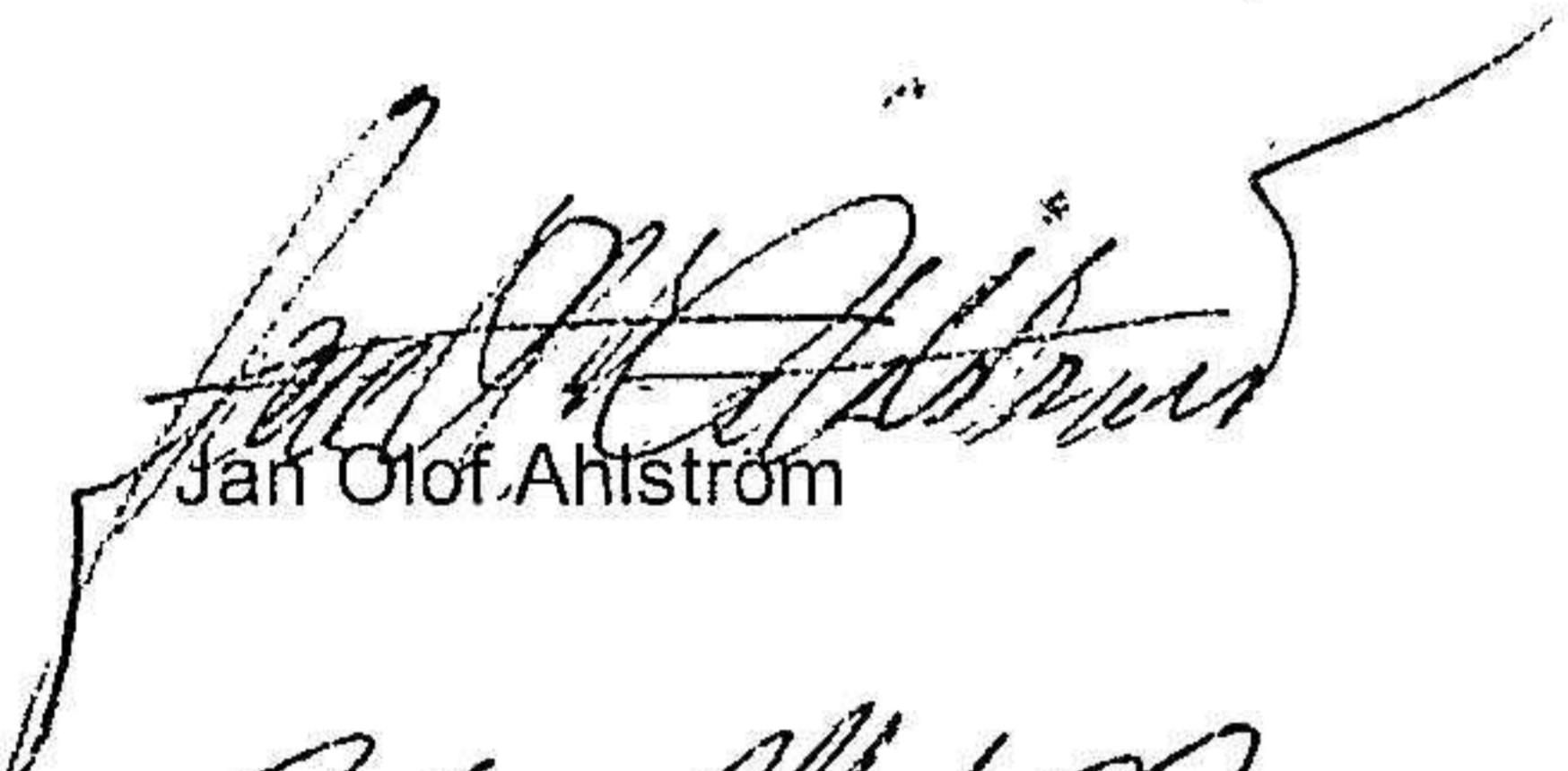
Anna Carlbrant



Gilbert Nilsson



Mats Johansson



Jan Olof Ahlström



Mikael Mårtensson



Sten-Albert Olsson



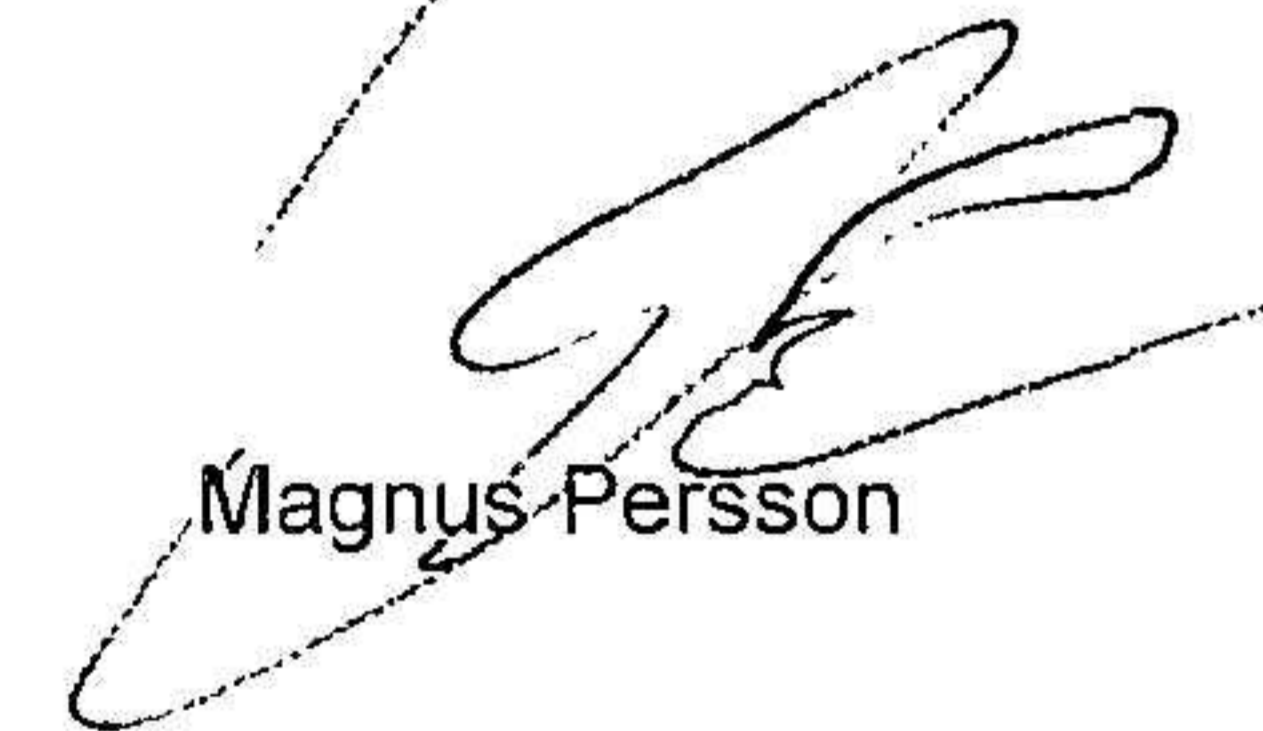
Tony Holgersson



Bengt Åke Johansson



Nils-Olov Olofsson

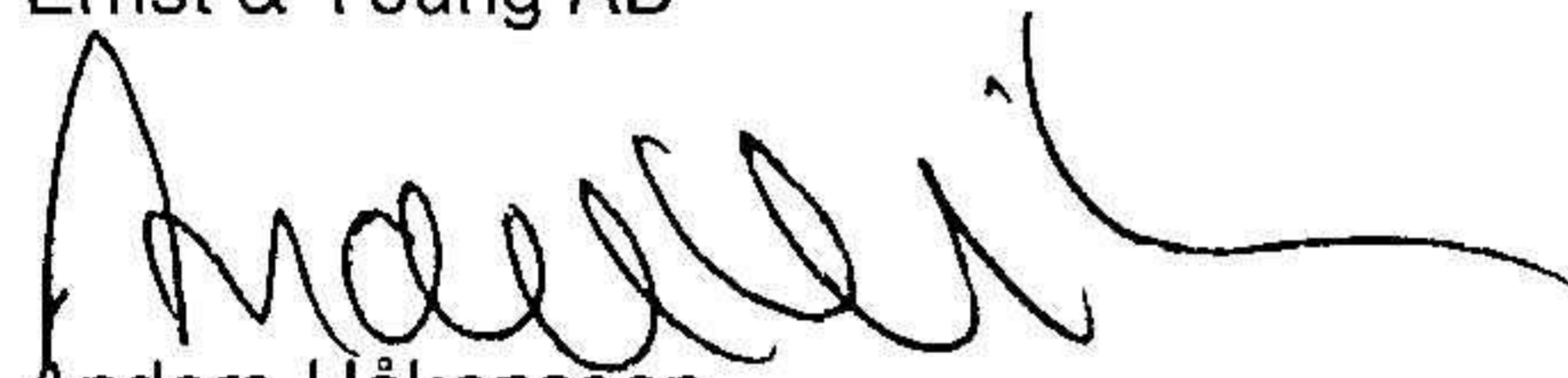


Magnus Persson

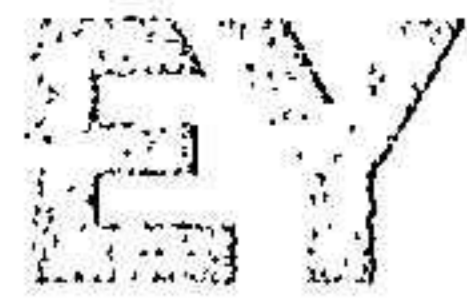


Dennis Robérteus
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2023.
Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

amk=20230626;2023062702539

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter, org.nr 556077-1072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheters 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter 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 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 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.
- 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.



Building a better
working world

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 Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för 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 Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter 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 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 revisions sed 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 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 räkenskaper. 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.

Karlskrona den 9/3 2023

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Ronneby
Industrifastigheter
organisationsnummer 556077-1072

Till fullmäktige i Ronneby kommun

Granskningsrapport för år 2022

Jag, av fullmäktige i Ronneby kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Ronneby Industrifastigheters verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.



Thomas Håkansson
Lekmannarevisor
Ronneby kommun

Bilagor:

PM - Lekmannarevision i AB Ronneby Industrifastigheter