

Årsredovisning

för

AB Kristinehamns Industrifastigheter

556087-5014

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Kristinehamns Industrifastigheter intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kristinehamn den 14 juni 2023



Jan Barthelson

Årsredovisning
för
AB Kristinehamns Industrifastigheter

556087-5014

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



MARIE ÅHSLAND
0550-34893

Styrelsen och verkställande direktören för AB Kristinehamns Industrifastigheter avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK och tusentals kronor, tkr.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett kommunalt aktiebolag där samtliga aktier ägs av Kristinehamns kommun, registreringsnummer 212000-1868.

AB Kristinehamns Industrifastigheters (AKI) syfte är att främja utvecklingen av näringslivet i kommunen genom att bygga, köpa, förvalta, sälja och hyra ut fastigheter, anläggningar och lokaler. Verksamheten består främst av industrilokaler avsedda för produktion och lager men även lokaler för affärsverksamhet, friskvård och kontor.

I bolaget ingår fastigheten Kroksvik 3:3 vid Gustavsvik med en total yta 42 000 m² varav ej uthyrningsbar yta är ca 1 000 m² som används för fastighetens drift och inre kommunikation. Den uthyrningsbara ytan är därför ca 41 180 m² och hyrs främst ut till tillverkande företag. I slutet av året är i stort sett hela fastigheten uthyrd.

Bolaget äger även fastigheten Marieberg 1:22 med en uthyrningsbar yta på ca 910 m² vilken är vakant och Marieberg 1:31 med en uthyrningsbar yta på ca 1 679 m². Marieberg 1:31 hyrs ut till två större hyresgäster, ett företag och en förskola. Viss del av fastigheten hyrs också ut som kontorshotell. Även här är hela fastigheten uthyrd.

Under året har avtal tecknats om köp av fastigheten Sunneberg 1:41 för byggnation och uthyrning av veterinärklinik.

Bolaget har ingen anställd.

Jan Barthelson är VD för bolaget och är anställd i Kristinehamnsbostäder där han också är VD.

Bolaget har ett förvaltningsavtal med Kristinehamnsbostäder AB som är ett kommunalägt bolag och fr.o.m. 2020 utförs även den tekniska förvaltningen av Kristinehamnsbostäder AB. Fastighetsskötsel utförs på entreprenad av HSB Kristinehamn ekonomiska förening.

Företaget har sitt säte i Kristinehamn. *ML*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att försöka tillgodose det ökade lokalbehovet hos de två största hyresgästerna på Gustavsvik fortsatte under året med projektering inför ny utformning, framtagande av förfrågningsunderlag för kommande lokalanpassningsentreprenad. Framtagande av kontrakt inför tecknande har pågått och är inom kort färdigt och undertecknat. Två mindre, befintliga hyresgäster har sagts upp för avflyttning för att få tillgång till mer ytor inför lokalanpassningen. Dessa hyresgäster avflyttar våren/sommaren 2023. Upphandling av entreprenör pågår och beräknas färdig och kontrakt tecknat mars 2023. Parallellt har en upphandling genomförts för etapp 1 och där har arbetet startat för att tillskapa nya kontorsutrymmen för en av de aktuella hyresgästerna.

Hyreskontrakt tecknades med Distriktsveterinärerna i januari 2022. Upphandling av totalentreprenör för byggnationen genomfördes under maj och juni och entreprenadkontrakt tecknades i slutet av juni 2022. Byggnationen påbörjades direkt efter sommaren och veterinärerna får tillgång till sina lokaler och flyttar in juni 2023.

Kristinehamns kommun har för avsikt att renodla sitt fastighetsbestånd och därför initierat avyttring av fastigheter som inte innehåller kommunal verksamhet. AKI har fått möjligheten att titta på ett par fastigheter, genomfört värderingar och även lämnat ett bud till kommunen.

Förvaltning Gustavsvik

På underhållssidan har takbyte genomförts på del av hus 2. Fönster i hus 1 och delar av hus 3 har bytts ut, och för att klara hyresgästers säkerhetskrav har även dörrar i fasad bytts ut till säkerhetsdörrar i hus 1.

Ny ventilationsanläggning har beställts och utbyte har påbörjats i hus 1 för att klara kraven på ventilation i kontorsdelen.

För att förbättra styrning och övervakning av fastigheten har utbyte av styrenheter i undercentralen påbörjats och fortsätter under 2023.

Under året har 12 laddplatser för elbilar installerats och driftsatts.

Framtida utveckling

Bolagets syfte är enligt ägardirektivet att främja utvecklingen av näringslivet i Kristinehamn. I enlighet med det ska AKI fortsätta arbeta proaktivt med nya företagsetableringar och med befintliga näringslivet.

Ett nära samarbete med Näringslivssamverkan i Kristinehamn AB och Kristinehamns kommun är i gång med månatliga etableringsmöten där aktuella etableringar och projekt diskuteras.

Bolaget bevakar också fastighetsmarknaden i kommunen och tittar på de försäljningar som presenteras marknaden.

De närmaste åren kommer stort fokus att vara genomförandet av lokalanpassningen för berörda verksamheter på Gustavsvik och kommer att ske under pågående produktion vilket blir en stor utmaning. *M*

AB Kristinehamns Industrifastigheter
Org.nr 556087-5014

3 (12)

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	21 665	21 351	19 882	18 623	17 605
Resultat efter finansiella poster	3 637	1 649	3 439	1 756	59
Soliditet (%)	50,7	51,4	43,0	41,2	41,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. *MA*

Förändring av eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 900	380	43 255	1 305	46 840
Balanserat resultat			1 305	-1 305	0
Årets resultat				4 803	4 803
Belopp vid årets utgång	1 900	380	44 560	4 803	51 643

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 560 314
årets vinst	4 803 475
	49 363 789

disponeras så att	
i ny räkning överföres	49 363 789
	49 363 789

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *mu*

Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	21 665	21 351
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	21 665	21 351

Rörelsekostnader

Handelsvaror	-296	0
Övriga externa kostnader	-12 810	-12 982
Personalkostnader	-16	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 310	-2 776
Övriga rörelsekostnader	-1 239	-3 690
Summa rörelsekostnader	-17 671	-19 448
Rörelseresultat	3 994	1 903

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	202	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-559	-256
Summa finansiella poster	-357	-254
Resultat efter finansiella poster	3 637	1 649

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	1 524	-710
Förändring av överavskrivningar	685	796
Summa bokslutsdispositioner	2 209	86
Resultat före skatt	5 846	1 735

Skatter

Skatt på årets resultat	-1 043	-430
Årets resultat	4 803	1 305

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt
liknande rättigheter

2

120

145

Summa immateriella anläggningstillgångar

120

145

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

75 601

79 075

Maskiner och andra tekniska anläggningar

4

9 862

10 870

Inventarier, verktyg och installationer

5

669

712

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

6

12 108

188

Summa materiella anläggningstillgångar

98 240

90 845

Summa anläggningstillgångar

98 360

90 990

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

222

Fordringar hos koncernföretag

180

0

Övriga fordringar

2 880

478

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 550

1 280

Summa kortfristiga fordringar

4 610

1 980

Kassa och bank

Kassa och bank

21 336

23 769

Summa kassa och bank

21 336

23 769

Summa omsättningstillgångar

25 946

25 749

SUMMA TILLGÅNGAR

124 306

116 739^{AL}

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 900

1 900

Reservfond

380

380

Summa bundet eget kapital

2 280

2 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

44 560

43 255

Årets resultat

4 803

1 305

Summa fritt eget kapital

49 363

44 560

Summa eget kapital

51 643

46 840

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

4 361

5 885

Akkumulerade överavskrivningar

10 022

10 707

Summa obeskattade reserver

14 383

16 592

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

50 000

50 000

Summa långfristiga skulder

50 000

50 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

2 081

741

Leverantörsskulder

4 282

854

Skulder till koncernföretag

504

170

Skatteskulder

366

868

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 047

674

Summa kortfristiga skulder

8 280

3 307

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

124 306

116 739_{ML}

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	3 637	1 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 549	2 776
Betald skatt	-739	-1 125

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

7 447 3 300

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 563	-768
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 766	-164
Förändring av leverantörsskulder	3 507	-586
Förändring av kortfristiga skulder	-264	308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 487	2 090

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-11 920	-569
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	8 730
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 920	8 161

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-15 000

Årets kassaflöde

-2 433 -4 749

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 23 769 28 518

Likvida medel vid årets slut

21 336 23 769 *ML*

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7-70 år
Inventarier, verktyg och installationer	0-5 år
Markanläggningar	20 år
Byggnader	33-50 år
Mark	0 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	365	245
Omklassificeringar		120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	365	365
Ingående avskrivningar	-220	-76
Omklassificeringar		-120
Årets avskrivningar	-25	-24
Utgående ackumulerade avskrivningar	-245	-220
Utgående redovisat värde	120	145

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 286	176 017
Inköp		243
Försäljningar/utrangeringar	-2 117	-8 854
Omklassificeringar		-120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 169	167 286
Ingående avskrivningar	-65 926	-64 941
Försäljningar/utrangeringar	877	753
Omklassificeringar		120
Årets avskrivningar	-2 234	-1 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 283	-65 926
Ingående nedskrivningar	-22 285	-22 285
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 285	-22 285
Utgående redovisat värde	75 601	79 075

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 489	41 588
Inköp		59
Försäljningar/utrangeringar		-14 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 489	27 489
Ingående avskrivningar	-16 619	-25 280
Försäljningar/utrangeringar	-495	9 514
Årets avskrivningar	-513	-853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 627	-16 619
Ingående nedskrivningar	0	-4 015
Försäljningar/utrangeringar		4 015
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	9 862	10 870

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	867	374
Inköp		493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	867	867
Ingående avskrivningar	-155	-115
Årets avskrivningar	-43	-40
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198	-155
Utgående redovisat värde	669	712

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188	415
Inköp	11 920	569
Omklassificeringar		-796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 108	188
Utgående redovisat värde	12 108	188

Not 7 Långfristiga skulder

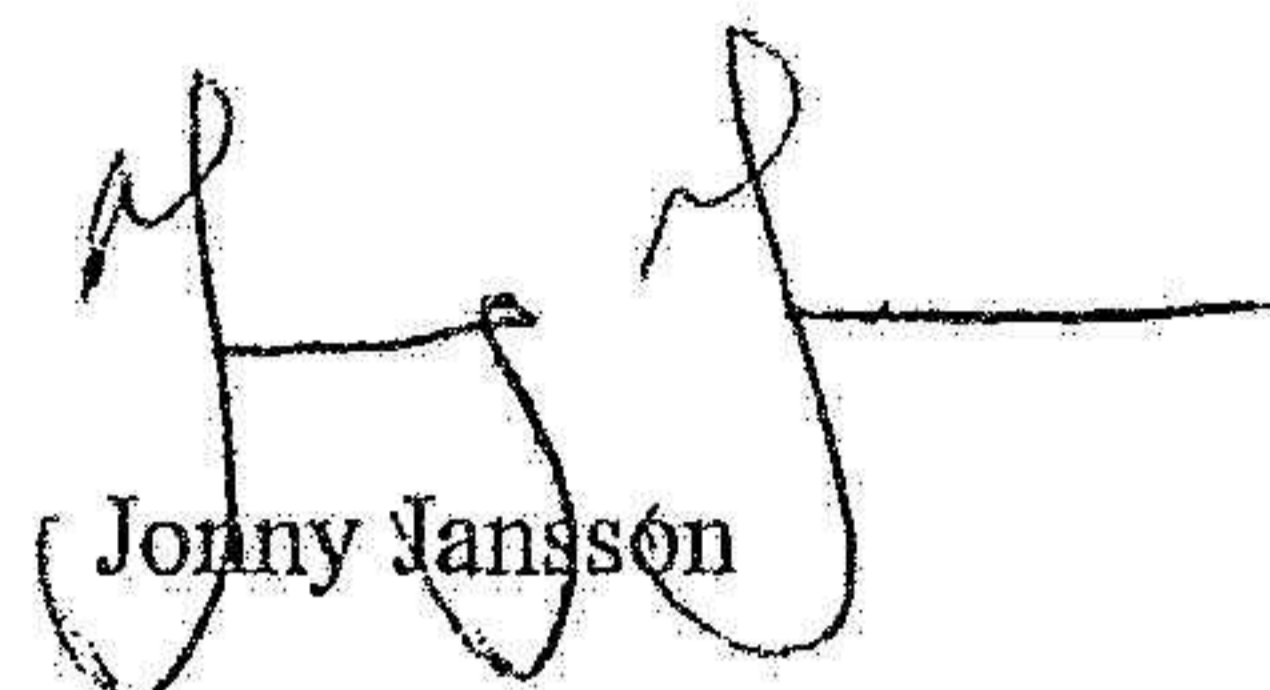
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Långfristiga skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 50 000 tkr. *AM*


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

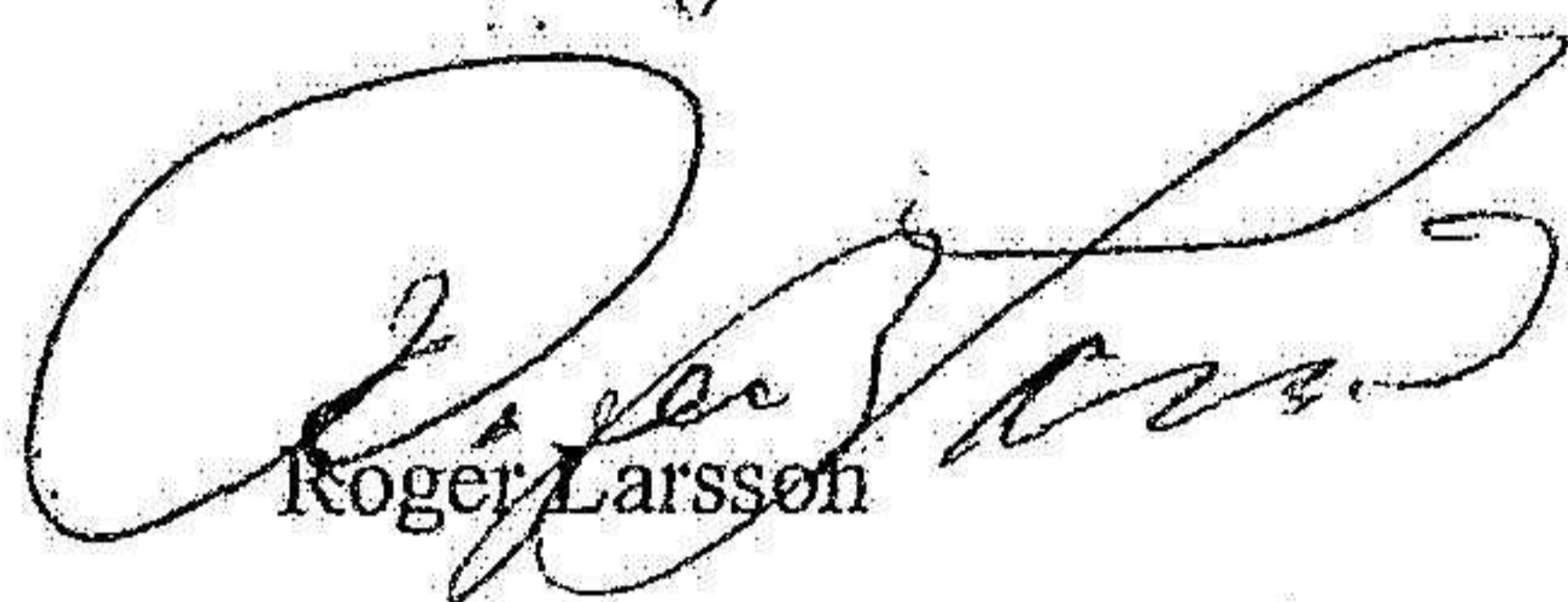
Kristinehamn den 17 februari 2023


Hans Karlsson
Ordförande


Jonny Jansson


Anita Johansson


Anne Hölmebakk


Roger Larsson



Lisbeth Lönnberg


Jan-Björn Jensen


Jan Barthelson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Martin Myhr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Kristinehamns Industrifastigheter, org.nr 556087-5014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Kristinehamns Industrifastigheter för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Kristinehamns 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 för AB Kristinehamns Industrifastigheter.

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 AB Kristinehamns 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 AB Kristinehamns Industrifastigheter för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Kristinehamns 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 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. Den 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

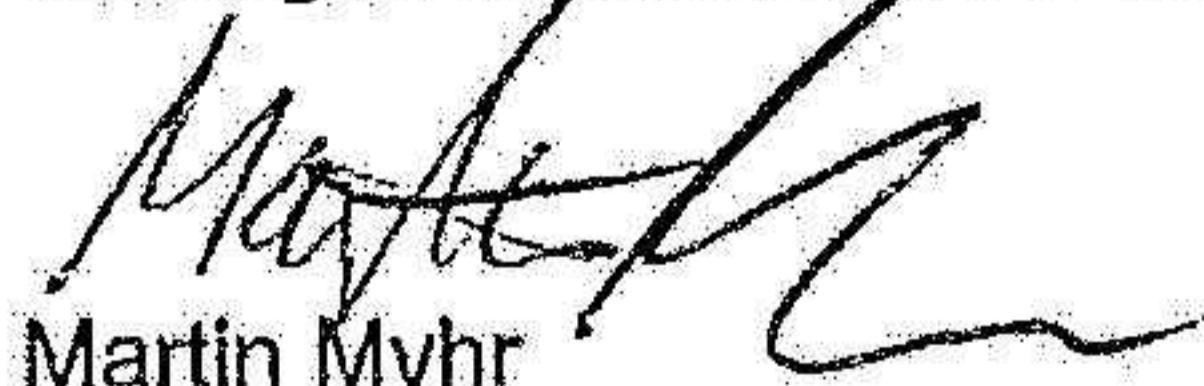
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristinehamn den 17 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Martin Myhr
Auktoriserad revisor