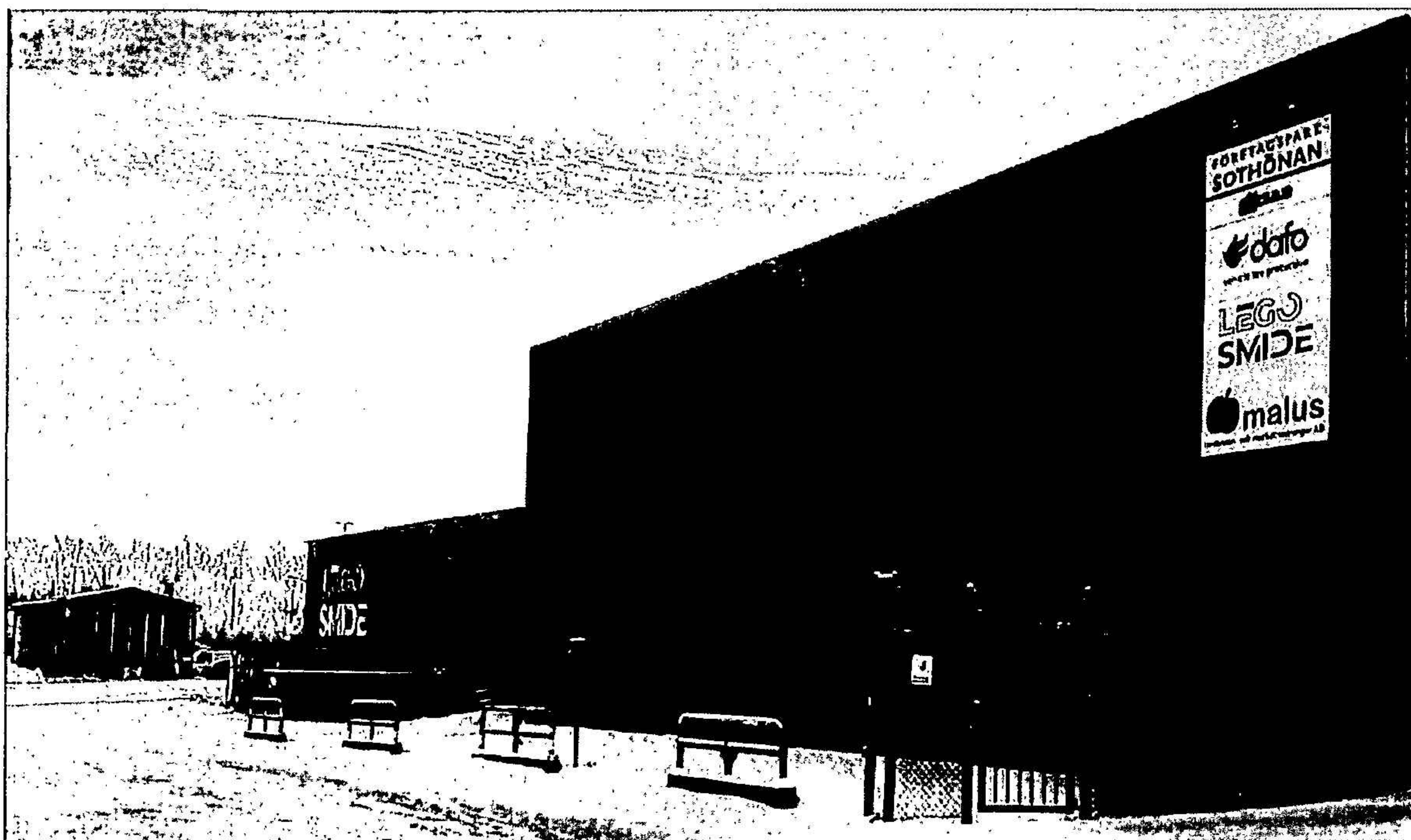


# Årsredovisning 2023

2024042405234



Undertecknad VD i Katrineholms Industrihus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas

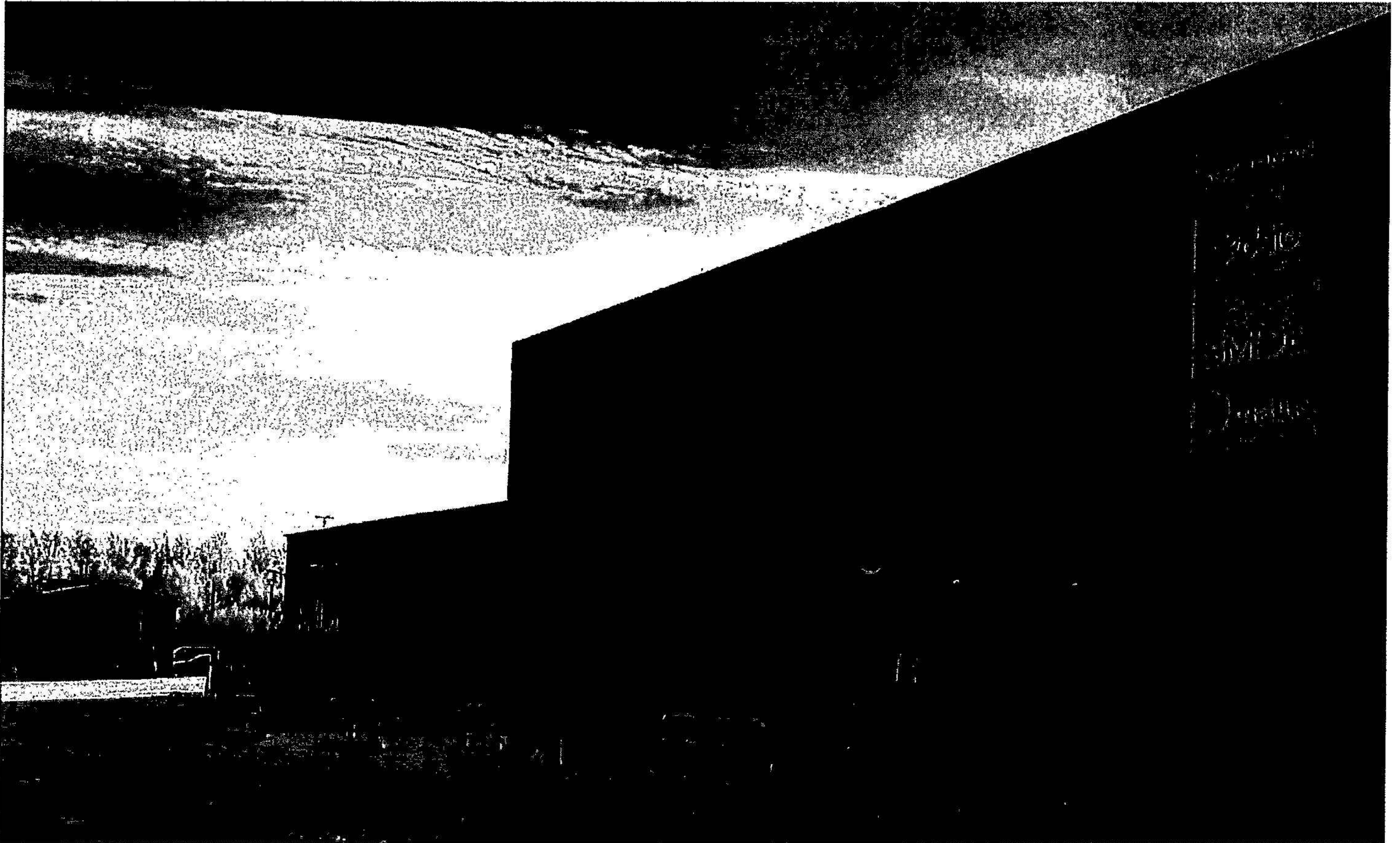
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport överensstämmer med originalen

Katrineholm den 27 mars 2024.

Ingmar Eriksson  
VD



# Årsredovisning 2023



## VD HAR ORDET

Uthyrningsgraden är fortsatt hög. KIAB har under året tappat några avtal men lyckats få dem uthyrda utan allt för stora vakanskostnader. Swedboards behov av utökade lokaler resulterade i ett nytt avtal med utbyggnad om 1 000 kvm. Uthyrningsgraden är fortsatt hög och uppgår till 99 % jämfört med 99,2%. Vi ligger på en stabil och hög nivå som förhoppningsvis kvarstår.

Soliditeten ökar ytterligare. Med ett resultat om 7,5 mkr skapar vi bra förutsättningar inför framtiden. Soliditeten uppgår till 40% mot 39,1% för 2022. Orosmolnet under hela 2023 var den ökade inflationen som påverkade våra priser kraftigt men också räntekostnaderna. Soliditeten ger oss möjligheter att amortera vid omsättning av lån för att räntekostnaden inte ska stiga alltför mycket. Byggpriser har ökat kraftigt både löner och material.

Uppsägningarna under 2022 har vi under 2023 lyckats få nya kunder till. Vi har fått dela upp vissa lokaler så de har passat nya hyresgäster beroende på hur lokalerna sett ut. Vi gjorde en justering av index för 2022 där hyresgäster med indexklausul fick 4,5%. För 2023 justerades då hyran med index 2023 plus en halv del av kvarvarande 2022.

Förhoppningen att Riksbanken kan trycka tillbaka inflationen ser ut att slå igenom först under 2024 som vi ändå hoppas ska påverka oss positivt.

Under 2023 har KIAB ökat beståndet av ytterligare kontorshotell och dessa rum hyrdes ut under hösten 2023. Hittills har våra rum haft en bra uthyrningsnivå.

Energiarbetet fortsätter där vi ser större effekter idag då priserna ökat. KIAB projekterar också en större solcellsinstallation för att kunna få en större produktion för att möta kostnaderna

Diverse projekt som pågått är att Oppunda VVS tidigare lokaler har anpassats för Certego, Jobbex och till fler kontorshotell.

Under sommaren slutade en av personalen på driftsidan. Denna tjänst har hållits vakant för att hinna analysera vilken typ av tjänst som behövs. KIAB har en liten personalstyrka och köper mycket av det som behövs vid olika tillfällen från konsulter och entreprenörer. Eventuellt hamnar vi i att vi ska förstärka beställarkompetensen för organisationen. Jag vill tacka personalen för det stora drivet i att arbeta med våra kunder. Vi gick in i 2023 med en oro för hur året skulle se ut och var därför försiktiga i början av 2023. Vi ser nu att vi gjort jättemycket med våra fastigheter och hyresgäster. Personalen fortsätter sitt enträgna arbete med att skapa fina och väl underhållna byggnader för våra kunder idag och i framtiden. Jag vill rikta ett jättetack för 2023 och ni i personalen är största anledningen till det resultatet. Tack för ett gott arbete och lycka till i framtiden.

Katrineholm februari 2024

Ingmar Eriksson, VD

## ÅRSREDOVISNING 2023

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Industrihus Aktieföretag (KIAB), organisationsnummer 556069-1510, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2022-12-31 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  
Mica Vemic  
Eva Callhammar  
Ulf Rosén 2023-04  
Birger Johansson 2023-04  
Ylva G Karlsson 2023-06  
Bertil Carlsson 2023-01--2023-04  
Mariam Yassin Mahi 2023-01--2023-04

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls 2023-04-17. Vid årsstämman avgick ledamöterna Bertil Carlsson och Mariam Yassin Mahi. Samtidigt utsågs Birger Johansson och Ulf Rosén till nya ledamöter. Vid den extra bolagsstämman 2023-06-26 utsågs Ylva G Karlsson 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 lekmannarevisorsuppleant är Birgitta Hagdahl.

### ALLMÄNT

KIAB äger och förvaltar 24 st (24 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 113 270 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 3 personer (4) alla män. Se redovisning i not 2 till resultaträkningen.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Uthyrningsgraden är på en fortsatt hög nivå om 99,4 procent (99,2 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 fortsatt positiva utveckling bidrar till att öka nettoomsättningen till 74 578 tkr (73 156 tkr). Samtidigt ska noteras risken för framtida hyresförluster som en följd av konjunkturen 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 service och kunddialog tillsammans med en god ekonomi skapar möjligheter att utveckla bolagets fastigheter. Samtidigt bidrar KIAB till utvecklingen av Katrineholm och våra hyresgästers verksamhet.

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

Under 2023 har arbetet med att genomföra energibesparande åtgärder i bolagets byggnadsbestånd fortsatt i form av byte av allmänbelysning från lysrörsarmaturer till modern ledbelysning samt byten av ventilationssystem. Vid fastigheterna Dovahjorten 2 samt Mejeriet 9 har åtta nya laddstationer för elbilar installerats.

Vid fastigheten Karossen 5, Karosserigatan 4, har en tillbyggnad av lagerhall om ca 1 000 kvm uppförts för hyresgästens Swedboards räkning.

Investeringen genomfördes för att möta hyresgästens behov om utökat lagerutrymme då Swedboard investerar i en ny maskin för tillverkning av wellpapp med inflyttning den första oktober.

Vid fastigheten Björken 10 (Stinsbostaden), Bievägen 1, har en omfattande ombyggnation för ny restaurang genomförts. Den nya restaurangen Järnvägsgrillen öppnade den första december.

Vid fastigheten Barken 20, Videvägen 9 har för hyresgästen Samhalls räkning en omfattande ytskiktsrenovering och utökning av kontorsytor om totalt 680 kvm slutförts. Färdigställande skedde i maj.

Vid fastigheten Dovahjorten 2, Fredsgatan 2, har kontorshotellet utökats med 11 nya rum och omfattar nu totalt 21 kontorsrum. Samtliga kontorsrum är för närvarande uthyrda.

Vid fastigheten Dovahjorten 2, Gjuterigatan 2, har en ombyggnation av butik och kontorsytor för den nye hyresgästen Certegos räkning genomförts. Ombyggnationen omfattade ca 440 kvm med inflyttning den första november.

Vid fastigheten Dovahjorten 2, Gjuterigatan 2 har en ombyggnation av kontor för Jobbex räkning omfattande 220 kvm färdigställts med inflyttning den första december.

Vid fastigheten Sothönan 6, Terminalgatan 9, har renovering av Dafo Vehicles kontor slutförts. Utöver en omfattande inre ytskiktsrenovering har byggnadens ventilation uppgraderats. Renoveringen färdigställdes i maj.

Vid fastigheten Maskinisten 2, Oppundavägen 62, har fasadrenovering av den fristående byggnaden på innergården genomförts. Samtidigt tillkom en mindre tillbyggnad med en ny entré till hyresgästen Ryds bilglas AB.

Vid fastigheten Maskinisten 2, Friggagatan 5 har bostadsbolaget Neobo flyttat in i nyrenoverade kontorslokaler om 150 kvm med inflyttning den 15 december.

## ÅRSREDOVISNING 2023

Vid fastigheten Backa 6:1, Upplandsgatan 4 har fönsterbyte (cirka 250 st) och fasadrenovering utförts. De nya energieffektiva fönstren har förbättrat både byggnadens yttre funktion såväl som dess inomhusklimat.

Vid fastigheten Gjuteriet 19, Mejerigatan 12 har fönsterbyte och fasadrenovering utförts av kontorsdelen av byggnaden. Byggnaden som ligger vid en trafikerad genomfartsled ger nu ett bra och modernt intryck.

Vid Sandbäcken 3:10, Fabriksgatan 1 (Godsmagasinet) har det gamla eternittaket utmed järnvägen tagits bort och ersatt med ny takbeklädnad av papp. Arbetet har utförts i nära samarbete med Trafikverket då byggnaden ligger utmed högspänningsledningen för stambanan. Samtlig personal som varit inblandade i omläggningen av taket har genomgått säkerhetsutbildning för att kunna utföra arbetet på ett professionellt och säkert sätt.

Vid fastigheten Sothönan 6, Terminalgatan 9 har en omfattande fasadrenovering genomförts i nära samarbete med hyresgästen Svensk Legosmide. Fasaden har utformats på ett sätt som speglar företagets grafiska profil.

Vid Barken 20, Videvägen 7A, har fasadrenovering genomförts. Byggnaden har nu samma yttre som den närliggande byggnaden på Videvägen 7B (Dahls butik), vilket ger ett bättre och enhetligare utseende på fastigheten.

### FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Riksbanken har under perioden höjt styrräntan från 2,5 % till 4,0 %. Riksbankens höjning av styrräntan under året syftar till att påverka inflationstakten och den allt för höga inflationen. Ränteuppgången och de stora prisuppgångarna inom bland annat energi- och byggsektorn har en direkt påverkan på bolagets kostnader och de framtida ekonomiska resultaten.

KIAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,15 år (0,15 år). Genomsnittsräntan uppgår till 2,35% (1,22 %).

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 50 000 tkr (65 000 tkr) bestående av 4 avtal (6) där rörlig ränta bytts till bunden.

Totalt uppgår låneskulden till 94 825 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 17 190 tkr (17 854 tkr) varav 17 055 tkr (17 624 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 (234 853 tkr) varav mark 57 878 tkr (57 878 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 74 578 tkr (73 156 tkr). Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 7 480 tkr (7 442 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 82 137 tkr (74 657 tkr). Soliditeten uppgår nu till 40,3 % (39 %).

### KONCERNEN

Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 0 tkr (0 tkr) respektive 1 159 tkr (2 096 tkr)

# Översikt resultat och ställning

2024042405237

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	74 578	73 156	65 524	64 640
Resultat efter finansiella poster	9 273	9 252	9 415	7 596
Balansomslutning	204 529	192 481	190 053	187 878
Soliditet %	40,3	39,0	35,7	32,1
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	5,5	6,0	5,1
Avkastning på eget kapital, efter skatt, %	11,2	12,3	13,9	12,6
Medelantal anställda	3	4	4	4

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	1 000	61 215	7 442	74 657
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma			7 442	-7 442	0
Årets resultat				7 480	7 480
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>1 000</b>	<b>68 657</b>	<b>7 480</b>	<b>76 137</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserad vinst	68 657 tkr
Årets vinst	<u>7 480 tkr</u>
	76 137 tkr

Disponeras så att  
i ny räkning överföres 76 137 tkr

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

# Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Noter	2023	2022
Nettoomsättning		74 578	73 156
Övriga rörelseintäkter		1 287	0
		<b>75 865</b>	<b>73 156</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader		-38 302	-35 370
Övriga externa kostnader		-4 868	-5 732
Personalkostnader	2	-3 868	-3 646
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 190	-17 854
		<b>-64 228</b>	<b>-62 602</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 637</b>	<b>10 554</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 380	-1 326
		<b>-2 364</b>	<b>-1 302</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 273</b>	<b>9 252</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	3	<b>173</b>	<b>173</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 446</b>	<b>9 425</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>	4	<b>-1 966</b>	<b>-1 983</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 480</b>	<b>7 442</b>

# Balansräkning (tkr)

2024042405238

TILLGÅNGAR	Noter	2023	2022
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	185 503	178 568
Inventarier, verktyg och installationer	6	404	538
Pågående nyanläggningar	7	11 168	1 796
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>197 075</b>	<b>180 902</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	8	3 373	2 897
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>200 448</b>	<b>183 799</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		272	1 834
Fordringar hos koncernföretag		339	0
Aktuella skattefordringar		1 581	2 499
Övriga fordringar		14	301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18	44
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 224</b>	<b>4 678</b>
Kassa och bank		1 856	4 004
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 080</b>	<b>8 682</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>204 528</b>	<b>192 481</b>

# Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	2023	2022
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		1 000	1 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		68 657	61 215
Årets resultat		7 480	7 442
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>76 137</b>	<b>68 657</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 137</b>	<b>74 657</b>
<b>Avsättningar</b>			
Obeskattade reserver	9	369	543
<b>Summa avsättningar</b>		<b>369</b>	<b>543</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		94 825	95 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>94 825</b>	<b>95 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	11	7 368	0
Förskott från kunder		15	
Leverantörsskulder		7 493	8 811
Övriga skulder		2 204	3 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	10 117	9 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 197</b>	<b>21 456</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>204 528</b>	<b>192 481</b>

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, entréer m.m.	3,33%
Övrigt invändig bygg	3,33%
VA, VVS Vent, kyl, 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, uträngöras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### 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 slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet 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

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

	231231	221231
Inom 1 år	20	25,8
Inom 1-2 år	39,8	20
Inom 2-3 år	0	15
Inom 3-4 år	5	0
Inom 4-5 år	0	5
Inom 5-6 år	10	0
Inom 6-7 år	20	10
Inom 7-8 år	0	20
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
Summa:	94,8	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.

### LÄNESKULDER 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.

### 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 lagstadsats. 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.

### 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.

Avkastning på eget kapital, efter skatt (%)

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

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		2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		3	4
Kvinnor		0	0
Män		3	4

NOT 3 BOKSLUTSDISPOSITIONER		2023	2022
Förändring av överavskrivningar		173	173

NOT 4 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT		2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>			
Aktuell skatt		-2 468	-2 630
Justering tidigare år		26	-2
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		476	649
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>-1 966</b>	<b>-1 983</b>

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK		2023	2022
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		<b>447 338</b>	<b>434 945</b>
Inköp		23 829	0
Försäljningar/utrangeringar		0	0
Omklassificeringar		161	12 393
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>471 328</b>	<b>447 338</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		<b>-261 070</b>	<b>-243 446</b>
Försäljningar/utrangeringar		0	0
Årets avskrivningar		-17 055	-17 624
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-278 125</b>	<b>-261 070</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>		<b>-7 700</b>	<b>-7 700</b>
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>		<b>-7 700</b>	<b>-7 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>185 503</b>	<b>178 568</b>

# Noter (tkr)

2024042405241

NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 771	1 833
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-0	-62
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 771</b>	<b>1 771</b>
Ingående avskrivningar	-1 233	-1 003
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-134	-230
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-1 368</b>	<b>-1 233</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>404</b>	<b>538</b>
<b>NOT 7 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 796	385
Inköp	33 361	13 805
Aktivering byggnader	-23 989	-12 394
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 168</b>	<b>1 796</b>
<b>NOT 8 UPPSKJUTEN SKATT</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Belopp vid årets ingång	2 897	2 248
Årets avsättningar	476	649
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 373</b>	<b>2 897</b>
<b>NOT 9 OBESKATTADE RESERVER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ackumulerade överavskrivningar	369	543
	<b>369</b>	<b>543</b>

ve 

# Noter (tkr)

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2023	2022
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	94 825	95 825

NOT 11 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2023	2022
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	7 368	0
Koncernen är ansluten till ett koncernkonto där Katrineholms kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Inga säkerheter har ställts för kreditlimiten eller utnyttjat belopp.		

NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023	2022
Upplupna löner och semesterlöneskulder	98	46
Upplupna sociala avgifter inklusive pensionskostnader	25	11
Upplupna räntekostnader	902	636
Förutbetalda hyresintäkter	7 117	6 964
Upplupna driftskostnader	1 301	1 220
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	674	276
	<b>10 117</b>	<b>9 153</b>

**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	2023	2022
Fastighetsinteckningar i eget förvar	72 060	72 060
	<b>72 060</b>	<b>72 060</b>

NOT 15 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023	2022
Eventualförpliktelser	41	46
	<b>41</b>	<b>46</b>

# Balansräkning (tkr)

2024042405242

EGET KAPITAL OCH SKULDER		(Noter)	2023	2022
<b>Eget kapital</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital			5 000	5 000
Reservfond			1 000	1 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>			<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst eller förlust			68 657	61 215
Årets resultat			7 480	7 442
<b>Summa fritt eget kapital</b>			<b>76 137</b>	<b>68 657</b>
<b>Summa eget kapital</b>			<b>82 137</b>	<b>74 657</b>
<b>Avsättningar</b>				
Obeskattade reserver	9		369	543
<b>Summa avsättningar</b>			<b>369</b>	<b>543</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	10		94 825	95 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>94 825</b>	<b>95 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Checkräkningskredit	11		7 368	0
Förskott från kunder			15	
Leverantörsskulder			7 493	8 811
Övriga skulder			2 204	3 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12		10 117	9 153
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>27 197</b>	<b>21 456</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>			<b>204 528</b>	<b>192 481</b>

**ÅRSREDOVISNING 2023**

Katrineholm 15 februari, 2024

  
Roger Ljunggren  
Ordförande

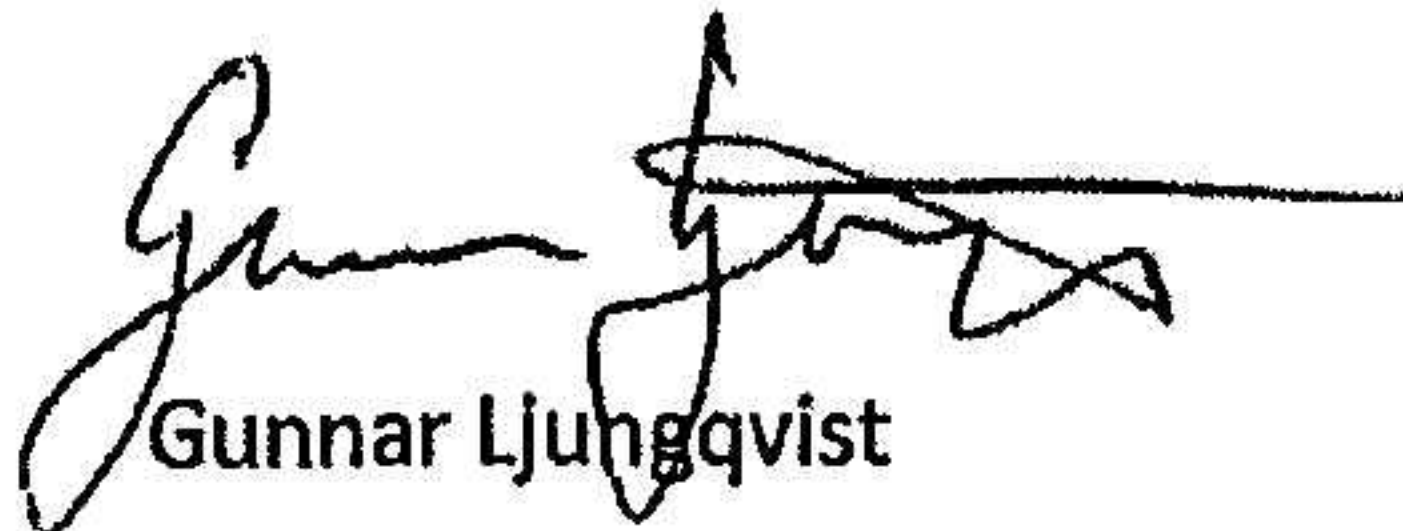
  
Lars Hårnström  
Vice ordförande


  
Cecilia Björk

  
Oscar Dieden

  
Eva Callhammar


  
Barbro Skogberg

  
Gunnar Ljungqvist

  
Ulf Rosén

  
Ylva G Karlsson

  
Mica Vemic


  
Birger Johansson



Ingmar Eriksson Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 6 mars 2024

Ernst & Young

  
Roger Hovsby  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024042405243

## 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 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 3-16 i detta dokument.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 Katrineholms Industrihus Aktiebolag 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 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 revisionsmed 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Katrineholms Industrihus Aktiebolag 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

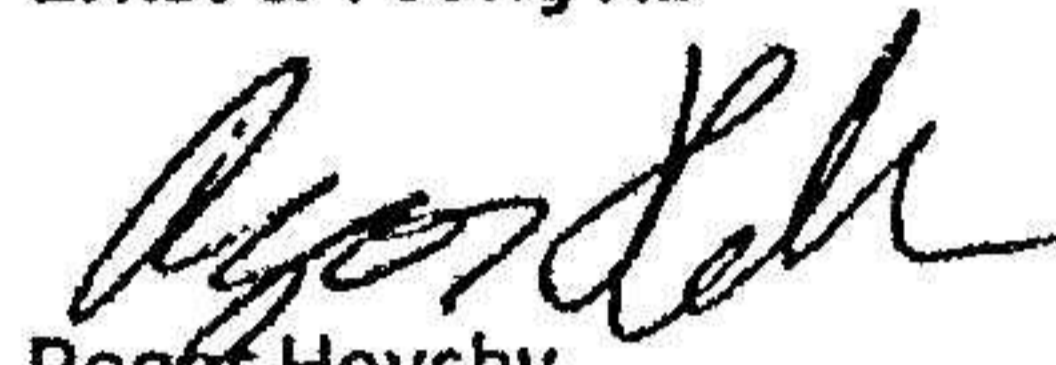
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Katrineholm den 6 mars 2024

Ernst & Young AB

  
Roger Hovsby  
Auktoriserad Revisor