

årsredovisning 2011





KATRINEHOLMS INDUSTRIHUS AB

Årsredovisning 2011

INNEHÅLL

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter till resultaträkningen	13
Noter till balansräkningen	16
Förslag till vinstdisposition	20
Revisionsberättelse	21
Sammanställning över fastigheter	23

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusen kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.



VD har ordet

KIAB:s ekonomiska förutsättningar och höga uthyrningsgrad ger en spännande utmaning att utveckla fastighetsbeståndet i syfte att bibehålla och locka nya verksamheter till Katrineholm. Bland de fastigheter där behovet av utveckling och expansion finns är fastigheten i Värmbol. Utmaningen är att hitta hyresgäster där miljö och omgivning är viktigare än behovet av transporter.

Den framtida konjunkturen är osäker. Internationell oro, kraftiga löneökningar, brist på arbetskraft med rätt kompetens, höga råvarupriser och en stark krona dämpar investeringarna enligt konjunkturrapporterna. Detta är faktorer som snabbt kan påverka nuvarande och potentiella kunders behov av lokaler. Den höga uthyrningsgraden kan då snabbt komma att minska.

Bolaget kommer, för att möta framtida efterfrågan, att utreda möjligheten till nyproduktion av industribyggnad. En ny byggnad ska vara flexibel för att kunna möta kundernas behov.

Under året har avtal skrivits med Socialförvaltningen om förhyrning av lokaler i Rådmannen på Västgötagatan. I samarbete med förvaltningen har utformning av lokalerna projekterats. Ombyggnationen genomförs fram till september 2012. Ytterligare ett stort framtida projekt är utvecklingen av kv. Pionen. Förändring av detaljplanen pågår. Byggstart för Friskis och Svettis nya lokaler planeras till oktober 2012.

Den höga uthyrningsgraden medför högre intäkter och möjliggör för oss att höja det planerade underhållet. Under året har två större fasadrenoveringar genomförts. Planen för 2012 är att fortsätta med den höga underhållsnivån. KIAB:s uppdrag är att leverera attraktiva lokaler och kontor till befintliga och framtida hyresgäster. Hyresgästenkäten som genomfördes under hösten 2011 visade på en mycket positiv utveckling av nöjd kundindex (NKI). Bland annat framkom att vårt arbete med att stärka fastigheternas yttre miljö är viktigt för våra hyresgäster. Vidare ska vi arbeta för att förbättra kommunikationen med våra hyresgäster.

För att KIAB långsiktigt ska kunna utvecklas som ett framstående bolag krävs möjlighet att stärka både bolagets ekonomi och fastigheternas status. Detta är starkt beroende på marknads efterfrågan på lokaler.

Avslutningsvis vill jag tacka medarbetarna i KIAB för en god utveckling av uthyrningssituationen och ett gott ekonomiskt resultat där era insatser varit avgörande.

Ingmar Eriksson
VD



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Industrihus AB, (KIAB).
organisationsnummer 556069-1510, avger härmed årsrapport för verksamhetsåret 2011.

Katrineholms Industrihus AB (KIAB) är ett av Katrineholms Fastighets AB (KFAB) helägt dotterbolag. KIAB har till uppgift att bygga, äga, förvalta och hyra ut lokaler för industri, kontor, handel och hantverk inom kommunen. KIAB kan också bedriva annan näringslivs- och sysselsättningsbefrämjande verksamhet.

Styrelse

Styrelsen som är utsedd av kommunfullmäktige i Katrineholm, har bestått av följande styrelseledamöter och suppleanter:

2011-01-01 – 2011-06-01

Ordinarie ledamöter

Marita Bengtsson, ordf (s)
Björn Lindeberg v ordf (m)
Leif Tronelius (s)
Claes Holm (s)
Anette Larsson-Fredriksson (s)
Michael Hagberg (s)
Jessica Ljunggren (s)
Torsten Linde (fp)
Stig Karlsson (c)
Karl Källander (mp)
Ingemar Björklund (kd)

Suppleanter

Cecilia Björk (s)
Tore Karlsson (s)
Lars-Eric Peterson (m)
Bengt Olsson (c)
Olof Carlsson (v)

Från den 2 juni har styrelsen bestått av följande styrelseledamöter och suppleanter:

2011-06-02 – 2011-12-31

Ordinarie ledamöter

Björn Lindeberg, ordf (m)
Fredrik Olovsson v ordf (s)
Jessica Ljunggren (s)
Claes Holm (s)
Cecilia Björk (s)
Abdullahi Hassan (s)
Lars-Eric Peterson (m)
Stig Karlsson (c)
Ingemar Björklund (kd)
Gudrun Lindvall (mp)
Bengt Hult (fp)

Suppleanter

Linda Thompson (s)
Tore Karlsson (s)
Göran Nilsson (m)
Agneta Emanuelsson (fp)
Olof Carlsson (v)



Verkställande direktör

Verkställande direktör till och med 31 juli var Lars T Eriksson. Från 1 augusti är Ingmar Eriksson verkställande direktör.

Revisorer

Utsedda revisorer och revisorersättare med uppgift att granska KIAB:s räkenskaper och förvaltning har varit

Ordinarie: Owe Svedberg, auktoriserad revisor, Ernst & Young
Suppleant: Per Larsson, auktoriserad revisor, Ernst & Young

Lekmannarevisor Ebba Weijber (fp) och suppleant är Jan Olov Karlsson (s).

Allmänt

KIAB registrerades i juli 1959 under namnet Nävertorps Fastighets AB. Sedan starten har bolaget ägt, förvaltat och hyrt ut lokaler för produktion, lager och kontor. KIAB ska i samverkan med Katrineholms kommun främja näringslivsutvecklingen i kommunen.

KIAB:s redovisning är uppdelad i två affärsområden. Inom affärsområdet industrilokaler äger och förvaltar bolaget 23 st (23 st) fastigheter, inom affärsområdet förvaltningsuppdrag förvaltas 39 st (39 st) fastigheter för Katrineholms kommuns räkning.

KIAB och KFAB har en gemensam administration omfattande VD, ekonomi, marknad och IT mm. 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 (3). fördelade på 2 män och 1 kvinna. Se redovisning i not 9 till resultaträkningen.

Löner och arvoden

Utbetalda löner och arvoden under året finns redovisade i not 9 till resultaträkningen.

Marknad/uthyrning

Vid årets utgång äger bolaget en total uthyrningsbar lokalarea om 100 827 m² (101 872 m²). Av dessa lokaler var sammanlagt 95 991 m² (88 188 m²) uthyrda, vilket ger en uthyrningsgrad på 95 % (87 %). Uthyrningsgradens positiva utveckling beror främst på Ericssons expansion av lagerverksamhet i fastighet Rådmannen 4 (7 300 m²), att uthyrning skett till Socialförvaltningen i Rådmannen 4 (2 000 m²), till Friskis & svettis i Pionen 1 (1 500 m²), till NCC i Gjuteriet 19 (1 000 m²) och till Svensk Brandservice i Barken 20 (1 000 m²).

Bolagets målsättning är att till 2013 bibehålla en uthyrningsgrad på minst 95 %.

Efterfrågan på lokaler har således varit god under 2011. Konjunkturen är dock svårbedömd och kan påverka den framtida uthyrningssituationen då det råder stor finansiell oro på världsmarknaden.

KIAB har genomfört en kundundersökning, Nöjd Kund Index (NKI). KIAB har stärkt NKI-talet från 62, år 2008 till 64, år 2011. En förklaring till den positiva utvecklingen är att hyresgästerna är nöjda med de åtgärder som vidtagits för att förbättra den yttre miljön. Det strategiska målet för 2011 att uppnå ett NKI-tal om 67 uppnåddes inte. KIAB planerar att stärka organisationen för att förbättra kontroll och återkoppling av utförda arbeten samt driftoptimera fastighetsbeståndet.

Bolaget planerar att ta fram prospekt på nybyggnation för att snabbt kunna ge möjlighet för etablering av företag. En framtida nybyggnation ska vara en flexibel



byggnad för att kunna möta kundernas efterfrågan på utformning och storlek av lokaler. Möjligheterna att erbjuda lokaler är f.n. begränsade i och med den höga uthyrningsgraden.

För att förstärka marknadsföringen av våra fastigheter och hyresgäster har nya områdesskyltar uppförts på Mejeriet 9 och Barken 20. En emaljerad skylt med KIAB:s loggotype har satts upp på alla bolagets ägda fastigheter.

Miljöredovisning

KIAB:s målsättning är att minska energianvändningen. Energibesparande åtgärder har utförts i form av byte av fönster, ventilationsaggregat och tilläggsisolering av yttertak.

Fastighetsförvaltning

Den kalla och snörika vintern 2010/2011 medförde högre kostnader för snöröjning än normalt. Dock har kostnaderna för snöröjning och uppvärmning varit lägre de sista månaderna än förväntat pga den milda avslutningen av året.

Skötseln av grönytor har stärkts under 2011 som en följd av ett utökat skötselavtal med entreprenören.

Bolaget har genomfört underhållsåtgärder i samband med hyresgästanspassningar och planerat underhåll om totalt ca 12 Mkr, vilket historiskt sett är en hög nivå. Främst har åtgärder utförts inom fasad- och ventilationsunderhåll.

Bland underhållsåtgärderna kan nämnas:

- Fasadenovering av Dovahjorten 2, ny fasadputs och fönsterbyten.
- Fasadenovering av Cementgjuteriet 1, ny fasadputs, fönsterbyten och tilläggsisolering av yttertak.
- Ny ventilationsanläggning för Friskhusets lokaler på Cementgjuteriet 1.

- Ommålning av fasad på Gjuteriet 20.
- Ny ventilationsanläggning för Lernia och Ellwynska skolans lokaler på Barken 20.

Finansiering

Riksbanken har under året förändrat reporäntan från 1,25 % till 1,75 % vid årets slut. Den finansiella oron och de låga räntenivåerna på längre löptider har gjort att bolaget förlängt räntebindningstiden på skuldportföljen från 3,95 år till 5,78 år vid årets utgång.

Bolagets skuldportfölj hanteras i enlighet med de riktlinjer som är fastställda i KIAB:s finanspolicy. En tillfällig avvikelse från policyn beslutades av bolagets styrelse. Avvikelsen innebär att för 2011/2012 kan en kreditgivare antas på hela skuldportföljen. 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 60 000 tkr (40 000 tkr) bestående av 4 avtal (3) där rörlig ränta bytts till bunden. En marknadsvärdesberäkning av derivatinstrumenten visar ett negativt marknadsvärde utöver nominell skuld om 4 376 tkr (-7 tkr).

Totalt uppgår låneskulden till 84 764 tkr (85 009 tkr). Av den totala låneskulden avser 2 545 tkr (2 639 tkr) lån hos Katrineholms kommun. Den totala låneskulden har under året amorterats med 244 tkr (294 tkr). Genomsnittsräntan uppgår till 3,11 % (2,91 %).

För lån som inte är placerade hos Katrineholms kommun finns kommunal borgen som säkerhet. Kommunen har beslutat att teckna borgen för bolagen inom en totalram om 110 000 tkr.



Investeringar

Under året har 2 840 tkr (12 652 tkr) investerats i fastigheter. Vidare har 287 tkr (0 tkr) investerats i inköp av fordon och inventarier.

Bland slutförda investeringar kan nämnas:

- Expansion av utbildningslokaler för Plåt & Ventforum i Pionen 1.
- Expansion av kontorslokaler för Sörmlands Vatten och Avfall i Skrädderiet 1.
- Ny tvätthall, garage och nya personalutrymmen för Gata/Park i Barken 20

Projektering pågår avseende de uthyrda lokalerna till Socialförvaltningen i Rådmannen 4 samt Friskis & Svettis i Pionen 1. Ombyggnad för dessa hyresgäster kommer att utföras under 2012 och 2013.

Avskrivningar

Planenliga avskrivningar på anläggningstillgångar har skett med 9 519 tkr (8 742 tkr) varav 9 441 tkr (8 742 tkr) på byggnader. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,9 % av anskaffningsvärdena

Taxeringsvärden

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 160 098 tkr (159 292 tkr) varav mark 30 251 tkr (30 251 tkr).

Försäkringar

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Även motorfordon och inventarier är försäkrade hos Trygg Hansa.

Redovisningsprinciper

Bolaget har följt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens vägledning, rekommendationer och uttalanden. I den mån ändringar i redovisningen har skett i förhållande till tidigare år, har jämförelsetalen för 2010 ändrats. Liksom tidigare har flertalet resultat- och balansposter specificerats i notanteckningsform. Årsredovisningen har i några fall justerats för jämförbarhetens skull. 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. Hyresintäkter för fastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.

Resultat

Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 674 tkr (86 tkr) Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 33 736 tkr (33 061 tkr). Soliditeten ökar och uppgår nu till 24,2 % (24,1 %).

Koncernen

Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 0 tkr (0 tkr) respektive 2 766 tkr (2 866 tkr)

Översikt resultat och ställning

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	52 505	47 608	47 820	48 842
Resultat efter finansiella poster	969	141	219	631
Balansomslutning	146 565	144 802	143 869	147 842
Soliditet %	24,2	24,1	24,3	23,9
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	1,7	2,0	3,2
Avkastning på eget kapital, efter skatt, %	1,9	1,2	1,8	1,8
Medelantal anställda	3	3	3	3

Resultatsammandrag per affärsområde (tkr)

	Industrilokaler	Förvaltnings- uppdrag	KIAB
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hyresintäkter	46 922	1 542	48 464
Övriga intäkter	0	4 041	4 041
Nettoomsättning	46 922	5 583	52 505
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader	-11 052	-1 150	-12 202
Driftskostnader	-21 917	-4 405	-26 322
Fastighetsskatt	-1 005	-0	-1 005
Av- och nedskrivningar	-9 441	-0	-9 441
Summa Fastighetskostnader	-43 415	-5 555	-48 970
Bruttoresultat	-3 504	28	-3 535
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	-3	0	-3
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	0	0	0
Rörelseresultat	3 504	28	3 532
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	84	32	116
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 841	-10	-2852
Summa finansiella intäkter och kostnader	-2 757	22	-2 736
Resultat efter finansiella poster	747	49	796
Bokslutsdispositioner	173	0	173
Resultat efter bokslutsdispositioner	920	49	969
Årets skattekostnad	-281	-14	-294
Resultat	639	35	674

RESULTATRÄKNING (tkr)

	Noter	2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Hysesintäkter		48 464	42 677
Övriga intäkter		4 041	4 931
Nettoomsättning		52 505	47 608
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-12 202	-5 876
Driftskostnader	1,9	-26 322	-35 628
Fastighetsskatt	2	-1 005	-937
Av- och nedskrivningar	3	-9 441	-8 742
Summa Fastighetskostnader		-48 970	-51 183
Bruttoresultat		3 535	-3575
ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	4	-3	-236
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	5	0	6 166
Rörelseresultat		3 532	2 355
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	116	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 852	-2 239
Summa finansiella intäkter och kostnader		-2 736	-2 214
Resultat efter finansiella poster		796	141
Bokslutsdispositioner	8	173	173
Resultat efter bokslutsdispositioner		969	314
Årets skattekostnad		-295	-228
Resultat		674	86

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	10	131 710	138 303
Maskiner och inventarier	11	284	74
Pågående arbete		2 128	243
Summa materiella anläggningstillgångar		134 122	138 620
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Oljelager		28	18
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		0	71
Kundfordringar		2 675	1 346
Fordringar koncern		415	1 266
Övriga fordringar	12	2 142	2 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	97	859
Summa kortfristiga fordringar		5 329	5 632
Kassa och bank	14	7 086	532
Summa omsättningstillgångar		12 442	6 182
Summa tillgångar		146 565	144 802



BALANSRÄKNING (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	2011	2010
Eget kapital			
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital (50 000 st)		5 000	5 000
Reservfond		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		6 000	6 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust/fria reserver		27 061	26 975
Årets resultat		675	86
Summa fritt eget kapital		27 737	27 061
Summa eget kapital		33 737	33 061
Obeskattade reserver	16	2 450	2 623
Avsättningar			
Avsättning för latent skatt		2 833	3 035
Summa avsättningar		2 833	3 035
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	922
Skulder till kreditinstitut m.fl.	17	84 471	84 715
Övriga långfristiga skulder		4 440	5 330
Summa långfristiga skulder		88 911	90 967
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut m.fl.		1 182	1 180
Leverantörsskulder		8 308	8 292
Skulder koncern		1 365	675
Övriga kortfristiga skulder	18	3 124	1 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 656	3 186
Summa kortfristiga skulder		18 635	15 116
Summa eget kapital och skulder		146 565	144 802
VÄRDERINGSPRINCIPER	21		
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	20	72 060	72 060

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

Indirekt metod	2011	2010
Resultat efter finansiella poster	796	141
Avskrivningar som belastar resultatet	9 519	8 776
Minskning/ökning av avsättningar		-35
Övriga poster som ej ingår i resultatet	-505	-228
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	9 810	8 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) minskning (+) av förråd	-10	-1
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	303	-2 052
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	3 519	1 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 622	7 913
Investeringsverksamhet		
Utbetalningar för förvärv av fastigheter	0	0
Utbetalningar för förvärv av maskiner och inventarier	-287	0
Utbetalningar för aktiverade fastighetskostnader	-2840	-12 652
Förändring pågående arbeten	-1885	-235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 012	-12 887
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-2 056	-256
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 056	-256
Årets kassaflöde	6 554	-5 230
Likvida medel vid årets början	532	5 762
Summa likvida medel vid årets slut	7 086	532

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 1 DRIFTSKOSTNADER	2011	2010
Uppvärmning		
Kostnader för uppvärmning	6 609	7 449
Fastighetsskötsel och reparationer		
Lönekostnader	395	513
Övriga personalkostnader	6	10
Reparationskostnader	3 693	3 110
Vatten och brandskadekostnader	277	7 488
Övriga skötselkostnader	2 557	4 728
Yttre skötselkostnader	693	748
Avskrivning fordon och fastighetsinventarier	27	0
	7 648	16 597
Förbrukning		
Vatten	1 025	1 030
El, fastigheter	4 647	4 250
Renhållning	141	114
	5 813	5 394
Risikkostnader		
Försäkringspremier	580	490
Avskrivna fordringar	66	517
Avgifter för juridiska åtgärder	1	1
	647	1 008
Administration		
Lönekostnader	1 473	1 030
Övriga personalkostnader	11	18
Styrelsearvoden, Förvaltningskostnader	212	249
Revisionskostnad	151	144
Marknadsföring	378	513
Konsultkostnader	340	191
Leasing kontorsmaskiner	23	18
Övriga kostnader	2 966	2 983
Avskrivning kontorsinventarier inkl datautrustning	50	34
	5 604	5 180
Summa driftkostnader	26 322	35 628

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 2 FASTIGHETSSKATT	2011	2010
Fastighetsskatt	1 005	937
NOT 3 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR		
Byggnader & markanläggningar	3 992	3 993
Standardförbättringar	5 449	4 749
	9 441	8 742
NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER		
Kostnader av engångskaraktär	3	236
	3	236
NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättningar	0	6 166
Diverse engångsintäkter	0	0
	0	6 166
NOT 6 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Räntor på likvida medel	104	23
Räntor på kundfordringar	11	2
Övriga intäkter	0	0
	116	25
NOT 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Ränta fastighetslån	2 829	2 223
Övriga kostnader	24	16
	2 852	2 239

NOTER TILL RESULTATRÄKNING (tkr)

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2011	2010
Skillnaden mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	173	173
NOT 9 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER		
Löner och andra ersättningar	1 500	1 392
Sociala kostnader	563	393
(varav pensionskostnad)	134	1
Löner, andra ersättningar fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda		
Styrelse och VD	251	241
Övriga anställda	1 249	1 150
Medelantalet anställda och fördelning på män och kvinnor		
Styrelsen		
Kvinnor	3	3
Män	8	8
VD och ledningsgrupp		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
Övriga anställda		
Kvinnor	1	1
Män	1	1
Till bolagets revisorer och revisionsföretag har ersättning utgått		
För revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen	108	101
För fristående rådgivning	35	35
För lekmannarevisorer	8	8
	151	144

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK	2011	2010
BYGGNADER		
Ing ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnader ursprungliga	106 424	106 424
Aktiverade lokalkostnader	127 787	115 136
Nyanskaffningar under året		
Byggnader ursprungliga	40	0
Aktiverade lokalkostnader	2 800	12 652
Försäljning/rivning under året		
Byggnader ursprungliga	0	0
Standardförbättringar	0	0
Utgående ack. Anskaffningsvärden	237 050	234 212
Ing ackumulerade avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	-48 076	-41 303
Aktiverade lokalkostnader	-62 326	-60 539
Årets avskrivningar		
Byggnader ursprungliga	- 3 992	- 3 992
Aktiverade lokalkostnader	-5 268	-4 569
Försäljning/rivning under året		
Byggnader ursprungliga	0	0
Aktiverade lokalkostnader	0	0
Utgående ack avskr. enligt plan	-119 662	-110 403
Ingående ack nedskrivningar	-4 000	-4 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 000	-4 000
Utgående bokfört värde byggnader	113 388	119 809
MARK, Ingående värde	16 743	16 743
Nyanskaffningar under året	8	0
Försäljningar under året	0	0
Utgående bokfört värde mark	16 751	16 743
MARKANLÄGGNINGAR, Ingående värde	3 836	3 836
Nyanskaffningar/investeringar	0	0
Försäljningar under året	0	0
Ing ackumulerade avskrivningar	-2 084	-1 904
Årets avskrivningar	-181	-181
Utgående bokfört värde markanläggningar	1 571	1 751
Summa bokfört värde byggnader, mark och markanläggningar	131 710	138 303

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

Ing ack. Anskaffningsvärden

ADB-utrustning inkl program	97	97
Kontorsinventarier inkl konst	35	35
Bilar och transportmedel	280	280
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Nyanskaffningar under året

ADB-utrustning inkl program	0	0
Kontorsinventarier	12	0
Bilar och transportmedel	0	0
Maskiner och fastighetsinv.	275	0

Sålda/utrangerade

ADB-utrustning inkl program	0	0
Kontorsinventarier	0	0
Bilar och transportmedel	0	0
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Utg. ack. Anskaffningsvärden

	699	412
Ingående ack. avskrivningar:		
ADB-utrustning inkl program	-98	-98
Kontorsinventarier	-20	-15
Bilar och transportmedel	-221	-192
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Årets avskrivningar

ADB-utrustning inkl program	-0	-0
Kontorsinventarier	-6	-5
Bilar och transportmedel	-29	-29
Maskiner och fastighetsinv.	-42	0

Ack. Avskr, sålda/utrang.

ADB-utrustning inkl program	0	0
Kontorsinventarier	0	0
Bilar och transportmedel	0	0
Maskiner och fastighetsinv.	0	0

Utg. ack. avskr. enl plan

	-415	-338
--	-------------	-------------

Utgående bokfört värde MoI

	284	74
--	------------	-----------

NOT 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattefordran	2 142	2 008
Överskottsfond, KPA	0	83

Summa

	2 142	2 091
--	--------------	--------------

NOT 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fakturor bokförda 2011/2010	97	859
Summa	97	859

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 14 KASSA OCH BANK

	2011	2010
Kassa	1	1
Banktillgodohavanden	7 085	531
Summa	7 086	532
Checkräkningskredit		
Avser del av den kommunala koncernlimiten	20 000	20 000

NOT 15 EGET KAPITAL

Aktiekapital		
Vid årets början	5 000	5 000
Pågående nyemission		
Vid årets slut	5 000	5 000
Bundet eget kapital		
Reservfond	1 000	1 000
Vid årets slut	6 000	6 000
Fritt eget kapital		
Ingående balans	26 975	26 553
Utdelning enligt stämmobeslut	0	0
Vinstdisposition enligt beslut av årsstämma	86	422
Årets resultat	674	86
Vid årets slut	27 736	27 061
Summa eget kapital	33 736	33 061

NOT 16 SKATTER

Vid inkomsttaxeringen år 2011 är det skattemässiga värdet på byggnader och markanläggningar 101 735 tkr (107 396 kr). Bokförda värdet inklusive obeskattade reserver uppgår till 112 509 tkr (118 937 tkr). Uppskjuten skatteskuld uppgår till 26,3 % av 10 773 tkr (11 541 tkr) 2 833 tkr (3 035 tkr). Årets upplösning av uppskjuten skatt uppgår till 202 tkr (34 tkr). I obeskattade reserver ingår överavskrivning på fastigheter som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt på fastigheter. Aktuell skattekostnad på årets resultat -296 tkr (-228 tkr). Upplösningen av den latent skatteskulden sänker bolagets skattekostnad med 202 tkr.

NOT 17 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån från kreditinstitut <1 år	46 219	25 370
Fastighetslån från kreditinstitut 1-5 år	0	45 000
Fastighetslån från kreditinstitut >5 år	36 000	12 000
Summa lån kreditinstitut	82 219	82 370
Fastighetslån från Katrineholms kommun <1 år	94	94
Fastighetslån från Katrineholms kommun 1-5 år	376	376
Fastighetslån från Katrineholms kommun >5 år	2 075	2 263
Summa lån Katrineholms kommun	2 545	2 639
Summa lån	84 764	85 009
Varav kortfristig del av långfristiga skulder	294	294

NOTER TILL BALANSRÄKNING (tkr)

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2011	2010
Personalens källskatter	70	86
Mervärdesskatteskuld	1 373	381
Övriga kortfristiga skulder	1 681	1 316
Summa	3 124	1 783

NOT 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter inkl skatter på pensionskostnader	43	20
Semesterlöneskuld	53	58
Upplupna kostnadsräntor	507	293
Förskottsbetalda hyror	3 829	2 388
Övr. upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	427
Summa	4 656	3 186

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	72 060	72 060

NOT 21 VÄRDERINGSPRINCIPER

Aktiverade lokalkostnader (hyresgästanpassningar) avser investeringar i eller i anslutning till upplåten lokal för att den skall vara anpassad till hyresgästens verksamhet. Investeringen avskrivs under aktuell hyresperiod.

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser använts

Byggnader	3,0-4,5 %
Markanläggningar	3,75-5%
Inventarier, fordon	10-20 %

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisningens jämförelseår har i vissa fall justerats för jämförbarhetens skull.

Bolagets tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inkl 73,7 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital efter skatt

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital inkl 73,7 % av obeskattade reserver.

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.

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	27 061 774 kr
Årets vinst	<u>673 991 kr</u>
Summa kronor	27 735 765 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 27 736 458 kr.

Katrineholm den 16 mars 2012

Björn Lindeberg
Ordförande

Fredrik Olovsson
Vice ordförande

Jessica Ljunggren

Claes Holm

Cecilia Björk

Abdullahi Hassan

Lars-Eric Peterson

Stig Karlsson

Ingemar Björklund

Gudrun Lindvall

Bengt Hult

Ingmar Eriksson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2012

Owe Svedberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Katrineholms Industrihus AB

Org. Nr 556069-1510

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Katrineholms Industrihus AB för räkenskapsåret 2011-01-01 - - 2011-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Katrineholms Industrihus Aktiebolag finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Katrineholms Industrihus Aktiebolag för 2011-01-01 - -2011-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.



Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Katrineholm 2012-03-26

Owe Svedberg

Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

Jag har granskat Katrineholms Industrihus Aktiebolags verksamhet för år 2011. Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, eventuella ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamheten och kontrollera och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

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

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

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

Katrineholm 2012-04-12

Ebba Weijber

Av kommunfullmäktige i Katrineholms kommun utsedd lekmannarevisor

Fastighetsförteckning per 2011-12-31

Fastighet	Tax. Värde	Uthyrningsbar	Ej uthyrd
	tkr	area kvm	area kvm
Barken 21 Videvägen 7-9	10 671	5 893	0
Cementgjuteriet 1 Vingåkersvägen 10	4 404	3 176	0
Värmbol 1:144	19 905	16 825	1 785
Maskinisten 2 Oppundavägen 62	7 655	5 550	0
Sothönan 6 Trädgårdsgatan 48	9 284	4 060	560
Gjuteriet 19 Mejerigatan 12	7 173	4 600	865
Backa 6:1 Upplandsgatan 2-4	6 452	2 150	0
Mejeriet 9 Mejerigatan 11	9 974	6 250	100
Dovhjorten 2 Fredsgatan 2	1 507	1 800	0
Rådmanen 4 Västgötagatan	27 440	14 400	850
Värlöken 6 Trädgårdsgatan 1	20 600	6 600	300
Gjuteriet 20 Mejerigatan 14	3 195	1 180	0
Skrädderiet 1 Vingåkersvägen 18	5 430	1 580	0
Solrosen 7 Fredsgatan 4-8	2 571	2 350	310
Svärdsliljan 2 Kungsgatan 10	3 257	2 600	0
Björken 9, 10 Kullbergsska huset, Stinsbostaden	1 267	1 377	0
Sköldinge-Ramsta 2:120 Kantorp	187	0	0
Karossen 5 Vingåkersvägen 71	12 205	7 070	0
Sothönan 1, Trädgårdsgatan 50	0	6 527	0
Pionen 1, Köpmangatan 1-3	6 921	4 500	0
Sandbäcken 3:10, Fabriksgratan 1	0	2 039	66
Kastanjen 2, Bondegatan 33	0	300	0
Totalt	160 098	100 827	4 836
Totalt föregående år	160 098	101 872	13 639



Katrineholms Industrihus AB
Djulögatan 29 · Box 7 · 641 21 Katrineholm
Telefon 0150-571 10 · Fax 0150-48 83 50
www.kiab.se