

# Årsredovisning 2024



### VD HAR ORDET

Ett år med en mycket bra uthyrningsnivå men med en stor brand i vår fastighet på Värmbols industriområde sammanfattar året för KIAB.

Vi har under 2024 haft en fortsatt mycket god uthyrningsnivå på ca 99% uthyrt, det är mycket bra jobbat och ett gott betyg för det arbete organisationen utför.

Under året har vi sett att det finns orosmoln på uthyrningshimlen vad gäller lokaler. Det är en något svagare marknad och det är flera lokalhyresgäster som uttryckt att de har det svårt med ekonomin. Vi har trots det något motiga läget bara drabbats av två konkurser och sju uppsägningar under året.

Branden på Värmbol har tagit en stor del av organisationens kraft och energi. Förlusten av 7 200 m<sup>2</sup> lokaler och det efterföljande arbetet med att omlokalisera och hantera skadan och försäkringsärendet har varit mycket krävande. Glädjande nog har vi löst det för hyresgästerna och vi har under året även fått försäkringsersättningen utbetald.

En följd av branden och förlusten av lokalytan är att det ger oss möjligheten att stycka av den aktuella markytan och sälja den. Vi har då möjlighet skaffa ny attraktiv mark i ett annat läge. Detta följer även kommunens övergripande målsättningar med området.

Några projekt som är värda att nämnas är en större renovering av lokalerna där Sörmlands vatten och avfall är hyresgäst. Samtidigt kan vi då genomföra underhåll av taken på fastigheterna. Det är av yttersta vikt att vi inte tappar hastighet i underhållsarbetet och här kommer vår uppdaterade 10 åriga underhållsplanering att vara till stor hjälp.

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till personalen och styrelsen för ett mycket gott arbete under året.

Katrineholm januari 2025

Niklas Jensen, VD

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Katrineholms Industrihus Aktiebolag (KIAB), organisationsnummer 556069-1510, avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2023-12-31 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  
Birger Johansson  
Ylva Gilander

Under året har styrelsen hållit fyra protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls 2024-03-12.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör under perioden januari till mars var Ingmar Eriksson. Från april till september var Lars-Herman Larsson tillförordnad verkställande direktör. Från 2024-10-01 är Niklas Jensen verkställande direktör.

### 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 21 st (21 st) fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 104 770 kvm (113 270 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 5 personer (3) alla män. Se redovisning i not 2 till resultaträkningen.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Den brand som i april totalförstörde ca 7 200 kvm lagerlokaler vid Värmbols industriområde innebar stor förödelse. Branden förstörde inte bara lokalerna utan drabbade även andrahandshyresgäster som haft husbilar, husvagnar och veteranfordon i lokalerna. De av branden berörda hyresgästerna har flyttat till provisoriska kontor på området och lediga lagerutrymmen vid Barken 20. KIAB:s försäkringsbolag är inkopplat och polismyndighetens utredning om vad som orsakade branden pågår. Rivning av den brandhärjade byggnaden påbörjades i maj och är nu slutförd. KIAB har erhållit försäkringsersättning från försäkringsbolaget. Utredning pågår gällande var och på vilket sätt byggnation av nya lokaler kan ske i syfte att stärka näringslivets utveckling i Katrineholm.

Uthyrningsgraden är på en fortsatt hög nivå om 99,4 procent (99,4 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 höga uthyrningsgrad bidrar till att öka nettoomsättningen till 78 575 tkr (74 578 tkr). Samtidigt ska noteras att risken för framtida hyresförluster som en följd av konjunkturläget kan komma att påverka våra hyresgästers olika verksamheter.

KIAB:s målsättning är en uthyrningsgrad på minst 95 procent. Under den senaste 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. Trygghetsskapande åtgärder utförs löpande på KIAB:s fastigheter i form av förbättrad belysning, lågväxande vegetation och öppna ytor.

Under 2024 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 fastigheten Barken 20, Videvägen 9 har byte av ventilationsaggregat skett i syfte att förstärka ventilationen i restaurangen Claudias kök.

Vid fastigheterna Pionen 1, Köpmangatan 3 (Friskis och Svettis lokaler) och Rådmannen 4, Västgötagatan 18 i Service och Tekniks lokaler har ny ledbelysning installerats. Vid Kastanjen 3, Wengströmska villan har ny fjärrvärmväxlare installerats.

Vid fastigheten Cementgjuteriet 1, Vingåkersvägen 10 har en renovering av cirka 900 kvm omfattande samtliga ytskikt i enlighet med STC:s grafiska profil slutförts.

Vid Rådmannen 4, Västgötagatan 18 har i samarbete med Service och Teknik installerats 16 laddstationer för elbilsladdning. Laddstationerna är även förberedda för att kunna betjäna tunga fordon.

Vid fastigheten Mejeriet 9, Mejerigatan 11 har ombyggnad och modernisering av kontorsyta om 250 kvm för den nya hyresgästen Hagenbom slutförts. Vidare har Din Vet utökat sina lokaler med ytterligare 150 kvm för att inrymma fler djurstallar.

Vid Maskinisten 2, Oppundavägen 62, har ombyggnad och modernisering av kontorsyta om 265 kvm för den befintliga hyresgästen Securitas slutförts.

Vid Värmbol 1:144 har renovering av personalutrymmen för Blåstermäster slutförts.

Vid Maskinisten 2, Oppundavägen 62, har den tidigare ungdomsmottagningen om 290 kvm byggts om till moderna kontorslokaler för konsultföretaget ProjPartner.

Vid Dohjorten 2, Gjuterigatan 2, har före detta Oppunda VVS:s personalutrymmen i källarplan byggts om till skivbutik för försäljning av vinylskivor åt företaget Morning Glory Records.

Nya ramavtal gällande bygg-, VS-, EL- och ventilationsarbeten har upphandlats för åren 2025 till 2028.

### FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Riksbanken har under perioden sänkt styrräntan från 4 procent till 2,75 procent. Riksbanken förväntas sänka styrräntan ytterligare under 2025.

Förutsättningen för förväntade framtida sänkningar av styrräntan är beroende av att inflationen fortsätter att vara upp till en nivå motsvarande Riksbankens mål för styrräntan om två procent.

De senaste årens räntebana och de stora prisuppgångarna inom bland annat energi- och byggsektorn har en direkt påverkan på bolagets nuvarande och framtida kostnader och ekonomiska resultat.

KIAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,15 år (0,15 år). Genomsnittsräntan uppgår till 2,55 % (2,35 %).

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 45 000 tkr (50 000 tkr) bestående av 3 avtal (4) där rörlig ränta bytts till bunden.

Totalt uppgår låneskulden till 92 825 tkr (94 825 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 15 215 tkr (17 190 tkr) varav 15 051 tkr (17 055 tkr) på byggnader. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,4 % (4,1 %) av anskaffningsvärdena.

### TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 236 453 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 78 575 tkr (74 578 tkr). Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 7 309 tkr (7 480 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 89 446 tkr (82 137 tkr). Soliditeten uppgår nu till 46,8 % (40,3 %).

### KONCERNEN

Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 0 tkr (0 tkr) respektive 2 172 tkr (1 159 tkr)



## Översikt resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	78 575	74 578	73 156	65 524
Resultat efter finansiella poster	21 784	9 273	9 252	9 415
Balansomslutning	213 130	204 529	192 481	190 053
Soliditet %	46,8	40,3	39,0	35,7
Avkastning på totalt kapital, %	11,7	5,7	5,5	60
Avkastning på eget kapital, efter skatt, %	21,9	11,2	12,3	13,9
Medelantal anställda	4	3	4	4

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	1 000	68 657	7 480	82 137
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma			7 480	-7 480	0
Årets resultat				7 309	7 309
<b>Summa</b>	<b>5 000</b>	<b>1 000</b>	<b>76 137</b>	<b>7 309</b>	<b>89 446</b>

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserad vinst	76 137 tkr
Årets vinst	<u>7 309 tkr</u>
	83 446 tkr

Disponeras så att  
i ny räkning överföres 83 446 tkr

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

# Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Noter	2024	2023
Nettoomsättning		78 575	74 578
Övriga rörelseintäkter		19 159	1 287
		<b>97 734</b>	<b>75 865</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader		-46 078	-38 302
Övriga externa kostnader		-6 332	-4 868
Personalkostnader	2	-5 175	-3 868
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 221	-17 190
		<b>-72 806</b>	<b>-64 228</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 928</b>	<b>11 637</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 165	-2 380
		<b>-3 144</b>	<b>-2 364</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 784</b>	<b>9 273</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	3	<b>-12 482</b>	<b>173</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 302</b>	<b>9 446</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>	4	<b>-1 993</b>	<b>-1 966</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 309</b>	<b>7 480</b>

# Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	2024	2023
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	197 162	185 503
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 059	404
Pågående nyanläggningar	7	3 315	11 168
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>201 536</b>	<b>197 075</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	8	3 373	3 373
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>204 909</b>	<b>200 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		211	272
Fordringar hos koncernföretag		0	339
Aktuella skattefordringar		2 046	1 581
Övriga fordringar		30	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	18
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 315</b>	<b>2 224</b>
Kassa och bank		5 906	1 856
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 221</b>	<b>4 080</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>213 130</b>	<b>204 528</b>



# Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	2024	2023
<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		76 137	68 657
Årets resultat		7 309	7 480
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>83 446</b>	<b>76 137</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>89 446</b>	<b>82 137</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver	9	12 851	369
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>12 851</b>	<b>369</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		90 825	94 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>90 825</b>	<b>94 825</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	11	0	7 368
Skulder till kreditinstitut		2 000	0
Förskott från kunder		0	15
Leverantörsskulder		5 077	7 493
Skulder till koncernföretag		927	0
Övriga skulder		2 404	2 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	9 600	10 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 008</b>	<b>27 197</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>213 130</b>	<b>204 528</b>

### NOT 1

## REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

### 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, utrangeras 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/övertärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via

rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

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

	241231	231231
Inom 1 år	47,8	20
Inom 1-2 år	0	39,8
Inom 2-3 år	10	0
Inom 3-4 år	20	5
Inom 4-5 år	0	0
Inom 5-6 år	15	10
Inom 6-7 år	0	20
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
<b>Summa:</b>	<b>92,8</b>	<b>94,8</b>

### KUNDFORDRINGAR/KORTFRISTIGA FORDRINGAR

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

### LÅNESKULDER OCH LEVERANTÖRSSKULDER

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

### INKOMSTSKATTER

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

### Aktuell skatt

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

### Uppskjuten skatt

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

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till beskattade 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	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
Kvinnor	0	0
Män	4	3

NOT 3 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2024	2023
Ersättningsfonden	-12 655	0
Förändring av överavskrivningar	173	173
	<b>-12 482</b>	<b>173</b>

NOT 4 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKAT	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 004	-2 468
Justering tidigare år	11	26
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	476
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 993</b>	<b>-1 966</b>

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	471 328	447 338
Omklassificeringar	26 710	23 989
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>498 038</b>	<b>471 328</b>
Ingående avskrivningar	-278 125	-261 070
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-15 051	-17 055
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-293 176</b>	<b>-278 125</b>
Ingående nedskrivningar	-7 700	-7 700
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 700</b>	<b>-7 700</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>197 162</b>	<b>185 503</b>

## Noter (tkr)

NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 771	1 771
Inköp	827	0
Försäljningar/utrangeringar	-0	-0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 598</b>	<b>1 771</b>
Ingående avskrivningar	-1 368	-1 233
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-171	-134
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-1 539</b>	<b>-1 368</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 059</b>	<b>404</b>
NOT 7 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	11 168	1 796
Inköp	18 857	33 361
Aktivering byggnader	-26 710	-23 989
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 315</b>	<b>11 168</b>
NOT 8 UPPSKJUTEN SKATT	2024	2023
Belopp vid årets ingång	3 373	2 897
Årets avsättningar	0	476
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 373</b>	<b>3 373</b>
NOT 9 OBESKATTADE RESERVER	2024	2023
Ackumulerade överavskrivningar	196	369
Ersättningsfond	12 655	0
	<b>12 851</b>	<b>369</b>

## Noter (tkr)

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2024	2023
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	80 825	94 825

NOT 11 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2024	2023
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	7 368
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	2024	2023
Upplupna löner och semesterlöneskulder	104	98
Upplupna sociala avgifter inklusive pensionskostnader	28	25
Upplupna räntekostnader	538	902
Förutbetalda hyresintäkter	6 755	7 117
Upplupna driftskostnader	1 426	1 301
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	749	674
	<b>9 600</b>	<b>10 117</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	2024	2023
Fastighetsinteckningar i eget förvar	72 060	72 060
	<b>72 060</b>	<b>72 060</b>


  

NOT 15 EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2024	2023
Eventualförpliktelser	43	41
	<b>43</b>	<b>41</b>



ÅRSREDOVISNING 2024

Katrineholm 17 februari, 2025

  
Roger Ljunggren  
Ordförande

  
Lars Härnström  
Vice ordförande

  
Cecilia Björk

  
Oscar Dieden

  
Eva Callhammar

  
Barbro Skogberg

  
Gunnar Ljungqvist

  
Ulf Rosén

  
Ylva Gilander

  
Mica Vemic

  
Birger Johansson



Niklas Jensen Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har angivits den 6 mars 2025

Ernst & Young

  
Roger Hovsby  
Auktoriserad revisor

## 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 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 3-15 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 Aktiebolag s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 för Katrineholms Industrihus Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2025  
Ernst & Young AB

Roger Hovsby Auktoriserad Revisor

# Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

## GRANSKNINGSRAPPORT

### Till årsstämman i

Katrineholms Industrihus Aktiebolag

Org nr 556069-1510

Jag har granskat Katrineholms Industrihus Aktiebolag verksamhet för år 2024.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisions sed 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 har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Katrineholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jan-Olov Karlsson  
Lekmannarevisor

## Deltagare

**Signerat med Svenskt BankID**

**2025-03-07 09:41:03 UTC**

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN-OLOV KARLSSON

Jan-Olov Karlsson  
Lekmannarevisor

Leveranskanal: E-post

## ÅRSREDOVISNING 2024

---



Katrineholms Industrihus AB  
Box 7 • 641 21 Katrineholm • Tegnervägen 26  
Telefon 0150-571 10 • Telefax 0150-535 54  
info@kiab.se • [www.kiab.se](http://www.kiab.se)