Årsredovisning 2025

KIAB

VD HAR ORDET

Ett år av planering och bra uthyrningsnivå
Under 2025 har KIAB planerat för en större renovering av Kullbergska huset, nybyggnation på Lövåsen samt för det egna kontorets flytt till nya lokaler.

För att lyckas få ett helhetsgrepp om den framtida användningen av Kullbergska huset har planeringen tagit mycket tid och kraft i anspråk. Byggnaden har många byggnadsdetaljer är värda att bevara för framtiden. Att utifrån byggnadens förutsättningar kunna skapa en uthyrningsbar fastighet är inte enkelt. Vi har avslutat planeringsarbetet och har tagit fram ett förslag till genomförande av omvandlingen av Kullbergska huset som vi ser fram emot att genomföra.

Under 2025 har en plan tagits fram som visar hur vi vill utveckla vår nya fastighet på Lövåsen. Under början av 2026 startar uthyrningsarbetet för att sedan gå över i byggnation under förutsättning att vi når en god uthyrningsnivå.

På uthyrningsfronten har det varit utmanande och vi får kämpa för varje uthyrning. Därför är det extra glädjande att våra befintliga hyresgästers verksamheter växer och är i behov av mer yta. Vi har under året byggt ut ca 850 kvm för Swedboards räkning och vi har flera hyresgäster där vi bygger om och anpassar sina lokalerna till hyresgästernas behov.

Våra insatser ger resultat och är vår uthyrningsnivå god, ca 97%. Det är ett kvitto på att vårt långsiktiga arbete med kunden i fokus är framgångsrikt.

KIAB:s kontor ska under våren 2026 lämna de nuvarande lokalerna på Tegnérvägen 26 och flytta till nya lokaler på Oppundavägen 60. De nuvarande lokalerna blir för små då organisationen ska utökas med ytterligare en medarbetare.

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 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser värden per 2024-12-31 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 sysselsättningsskapande 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 2025-03-26.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör är Niklas Jensen.

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 105 580 kvm (124 127 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 (5) alla män. Se redovisning i not 2 till resultaträkningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

KIAB:s ambition att fortsätta att utveckla fastigheterna och aktivt bidra till Katrineholms utveckling är stark. Uthyrningsgraden är på en fortsatt hög nivå om 97,7 procent (99,4 procent).

Den höga uthyrningsgraden bidrar till att öka nettoomsättningen till 80 663 tkr (78 575 tkr). Samtidigt ska noteras att risken för framtida hyresförluster som en följd av kommunens förändrade behov av lokaler kommer att påverka bolagets uthyrningssituation framöver.

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

Under 2025 fortsätter arbetet med att genomföra energibesparande åtgärder i bolagets byggnadsbestånd såsom byte av allmänbelysning i byggnaderna från lysrörsarmaturer till modern ledbelysning. Som exempel sker byte av fönster till mer energieffektiva fönster vid Maskinisten 2, Friggagatan 5. Samtidigt sker byte av bandtäckt plåt på yttertaket och hela byggnaden får ny fasadputs.

Vid fastigheten Skrädderiet 1, Vingåkersvägen 18 har en omfattande ytskiktsrenovering av Sörmlands Vattens kontor om 1 400 kvm slutförts. Projektet färdigställdes till den första juli.

Vid fastigheten Solrosen 7 har ytskiktsrenovering av WC-grupper genomförts. Vidare har även renovering av DUD:s teater/dansloka färdigställts.

Vid fastigheten Gjuteriet 19 har anpassning av lokaler omfattande 1 100 kvm skett för den nye hyresgästen Bergstrands vuxenutbildning. Företaget erbjuder utbildningar främst inom byggsektorn. Anpassningarna av lokalerna färdigställdes till den första april.

Vid Cementgjuteriet 1, Vingåkersvägen 10 pågår ombyggnation för nyskapade av kontor om 210 kvm för BillerudKorsnäs. Färdigställande till den första oktober.

Vid fastigheten Maskinisten 2, Friggatatan 5, har en omfattande renovering av byggnaden genomförts. Renoveringen har bland annat omfattat byte av underlagspapp och nytt plåttak, omputning av fasad, samt byte av fönster till mer energieffektiva. Arbetet färdigställdes till den första oktober.

Vid fastigheten Maskinisten 2, Friggatatan 5, har ombyggnation av kontor om 375 kvm för Holmens skogs räkning genomförts. Projektet var färdigställt till den första december.

Vid fastigheten Karossen 5, Karosserigatan 4, har tillbyggnad av ett varmlager om ca 900 kvm för Swedboards räkning färdigställts Projektet färdigställdes till årsskiftet.

FINANSIERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Riksbanken har under året sänkt styrräntan från 2,75 % till 1,75 %. Riksbankens samlade bedömning av inflations- och konjunkturutsikterna, även om de är osäkra, är att styrräntan om 1,75 procent kommer att ligga kvar då denna nivå bedöms bidra till att stärka den inhemska efterfrågan och därmed konjunkturen.
KIAB har vid årets utgång en genomsnittlig räntebindningstid på låneskulden på 0,24 år (0,15 år). Genomsnittsräntan uppgår till 1,93 % (2,55 %).

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

Totalt uppgår låneskulden till 90 825 tkr (92 825 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 15 877 tkr (15 215 tkr) varav 15 632 tkr (15 051 tkr) på byggnader. Avskrivningarna på byggnaderna motsvarar 3,3 % (3,4 %) av anskaffningsvärdena.

TAXERINGSVÄRDEN

Bolagets fastigheter är åsatta ett taxeringsvärde på totalt 278 707 tkr (236 453 tkr) varav mark 70 004 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 80 663 tkr (78 575 tkr). Resultatet för verksamhetsåret uppgår till 7 872 tkr (7 309 tkr). Det egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 97 319 tkr (89 446 tkr). Soliditeten uppgår nu till 49,3 % (46,8 %).

KONCERNEN

Försäljning och inköp har gjorts mellan koncernbolagen med 0 tkr (0 tkr) respektive 1 694 tkr (2 172 tkr)

Översikt resultat och ställning

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	80 663	78 575	74 578	73 156
Resultat efter finansiella poster	9 746	21 784	9 273	9 252
Balansomslutning	217 905	213 130	204 529	192 481
Soliditet %	49,3	46,8	40,3	39,0
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	11,7	5,7	5,5
Avkastning på eget kapital, efter skatt, %	9,1	21,9	11,2	12,3
Medelantal anställda	5	4	3	4

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	1 000	76 137	7 310	89 447
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma			7 310	-7 310	0
Årets resultat				7 872	7 872
Summa	**5 000**	**1 000**	**83 447**	**7 872**	**97 319**

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserad vinst	83 447 tkr
Årets vinst	7 872 tkr
	91 319 tkr

Disponeras så att	
i ny räkning överföres	91 319 tkr

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

Resultaträkning (tkr)

RÖRELSENS INTÄKTER	Noter	2025	2024
Nettoomsättning		80 663	78 575
Övriga rörelseintäkter		187	19 159
		80 850	**97 734**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader		-41 223	-46 078
Övriga externa kostnader		-6 652	-6 332
Personalkostnader	2	-5 341	-5 175
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 877	-15 221
		-69 093	**-72 806**
Rörelseresultat		**11 757**	**24 928**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 094	-3 165
		-2 011	**-3 144**
Resultat efter finansiella poster		**9 746**	**21 784**
Bokslutsdispositioner	3	**173**	**-12 482**
Resultat före skatt		**9 919**	**9 302**
Skatt på årets resultat	4	**-2 047**	**-1 993**
Årets resultat		**7 872**	**7 309**

Balansräkning (tkr)

TILLGÅNGAR	Noter	2025	2024
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	205 672	197 162
Inventarier, verktyg och installationer	6	700	1 059
Pågående nyanläggningar	7	2 246	3 315
Summa materiella anläggningstillgångar		**208 618**	**201 536**
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	8	3 313	3 373
Summa anläggningstillgångar		**211 931**	**204 909**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14	211
Fordringar hos koncernföretag		0	0
Aktuella skattefordringar		2 060	2 046
Övriga fordringar		40	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	28
Summa kortfristiga fordringar		**2 114**	**2 315**
Kassa och bank		3 860	5 906
Summa omsättningstillgångar		**5 974**	**8 221**
Summa tillgångar		**217 905**	**213 130**

Balansräkning (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Noter	2025	2024
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		1 000	1 000
Summa bundet eget kapital		**6 000**	**6 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		83 447	76 138
Årets resultat		7 872	7 309
Summa fritt eget kapital		**91 319**	**83 447**
Summa eget kapital		**97 319**	**89 447**
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	9	12 678	12 851
Summa obeskattade reserver		**12 678**	**12 851**
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		88 825	90 825
Summa långfristiga skulder		**88 825**	**90 825**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	3 039	0
Skulder till kreditinstitut		2 000	2 000
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		1 304	5 077
Skulder till koncernföretag		390	927
Övriga skulder		2 654	2 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	9 695	9 600
Summa kortfristiga skulder		**19 083**	**20 007**
Summa eget kapital och skulder		**217 905**	**213 130**

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 avskrivningsår tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Markarbeten	40 år
Tak - tegel/plåt	50/40 år
Fasad - tegel/puts eller trä	80/50 år
Tvättstuga, badrum	30 år
Kök	30 år
Balkong, fönster, entréer m.m.	30 år
Övrigt invändig bygg	30 år
VA, VVS Vent, kyl, m.m.	25 år
Tele och datasystem, elsystem	30 år
Transportsystem, hissar mm	40 år
Fordon	5 år
Datorer	3 år
Kontorsmateriel	5/10 år

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 slutförfallodatum 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 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

	251231	241231
Inom 1 år	45,8	47,8
Inom 1-2 år	10	0
Inom 2-3 år	20	10
Inom 3-4 år	0	20
Inom 4-5 år	15	0
Inom 5-6 år	0	15
Inom 6-7 år	0	0
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
Summa:	90,8	92,8

KUNDFORDRINGAR/KORTFRISTIGA FORDRINGAR

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

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 nettoredovisas 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 lagstadgats. 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	2025	2024
Medelantalet anställda	5	4
Kvinnor	0	0
Män	5	4

NOT 3 BOKSLUTSDISPOSITIONER	2025	2024
Ersättningsfonden	0	-12 655
Förändring av överavskrivningar	173	173
	173	**- 12 482**

NOT 4 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKAT	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 990	-2 004
Justering tidigare år	2	11
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-59	0
Totalt redovisad skatt	**-2 047**	**-1 993**

NOT 5 BYGGNADER OCH MARK	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	498 038	471 328
Omklassificeringar	24 143	26 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**522 181**	**498 038**
Ingående avskrivningar	-293 176	-278 125
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-15 633	-15 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-308 809**	**-293 176**
Ingående nedskrivningar	-7 700	-7 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-7 700**	**-7 700**
Utgående redovisat värde	**205 672**	**197 162**

Noter (tkr)

NOT 6 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 598	1 771
Inköp	0	827
Försäljningar/utrangeringar	-299	-0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 299**	**2 598**
Ingående avskrivningar	-1 539	-1 368
Försäljningar/utrangeringar	185	0
Årets avskrivningar	-245	-171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-1 599**	**-1 539**
Utgående redovisat värde	**700**	**1 059**

NOT 7 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	3 315	11 168
Inköp	23 074	18 857
Aktivering byggnader	-24 143	-26 710
Utgående redovisat värde	**2 246**	**3 315**

NOT 8 UPPSKJUTEN SKATT	2025	2024
Belopp vid årets ingång	3 373	3 373
Årets avsättningar	-60	0
Belopp vid årets utgång	**3 313**	**3 373**

NOT 9 OBESKATTADE RESERVER	2025	2024
Ackumulerade överavskrivningar	23	196
Ersättningsfond	12 655	12 655
	12 678	**12 851**

Noter (tkr)

NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2025	2024
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	80 825	82 825

NOT 11 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2025	2024
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	40 000	40 000
Utnyttjad kredit uppgår till	3 039	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	2025	2024
Upplupna löner och semesterlöneskulder	96	104
Upplupna sociala avgifter inklusive pensionskostnader	24	28
Upplupna räntekostnader	270	538
Förutbetalda hyresintäkter	6 910	6 755
Upplupna driftskostnader	1 690	1 426
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	705	749
	9 695	**9 600**

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	2025	2024
Fastighetsinteckningar i eget förvar	72 060	72 060
	72 060	**72 060**

NOT 15 EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2025	2024
Eventualförpliktelser	67	43
	67	**43**

Katrineholm 19 februari, 2026

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 25 februari 2026

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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: S44LK-FE0E6-TN14Q-OW2Q2-ZN8ES-G4EN3

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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Roger Hovsby

Roger Hovsby
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: S44LK-FE0E6-TN14Q-OW2Q2-ZN8ES-G4EN3

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i
Katrineholms Industrihus Aktiebolag
Org nr 556069-1510

Jag har granskat Katrineholms Industrihus Aktiebolags verksamhet för år 2025.

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 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 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

Signerat 2026-02-25 20:08:44 UTC

Katrineholms Industrihus AB
Box 7 • 641 21 Katrineholm • Tegnérvägen 26
Telefon 0150-571 10 • Telefax 0150-535 54
info@kiab.se • www.kiab.se