

2013

Årsredovisning

AB Ronneby Industrifastigheter



Innehåll

- 03 | ABRI i korthet
- 04 | VD kommentar
- 06 | Verksamheten
- 07 | Historisk flerårsöversikt
- 08 | Framtida utveckling och investeringar
- 09 | Väsentliga händelser under året
- 12 | Mål
- 13 | Marknad och kundundersökning
- 14 | ABRI Historik
- 16 | Förslag till disposition av vinst
- 16 | Resultaträkning
- 17 | Balansräkning
- 18 | Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- 19 | Kassaflödesanalys
- 20 | Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
- 24 | Underskrifter styrelsen
- 25 | Revisionsberättelse
- 26 | Granskningsrapport
- 27 | Projekt Sörbydal

Sidorna 16 till 26 är utdrag ur den legala årsredovisningen.

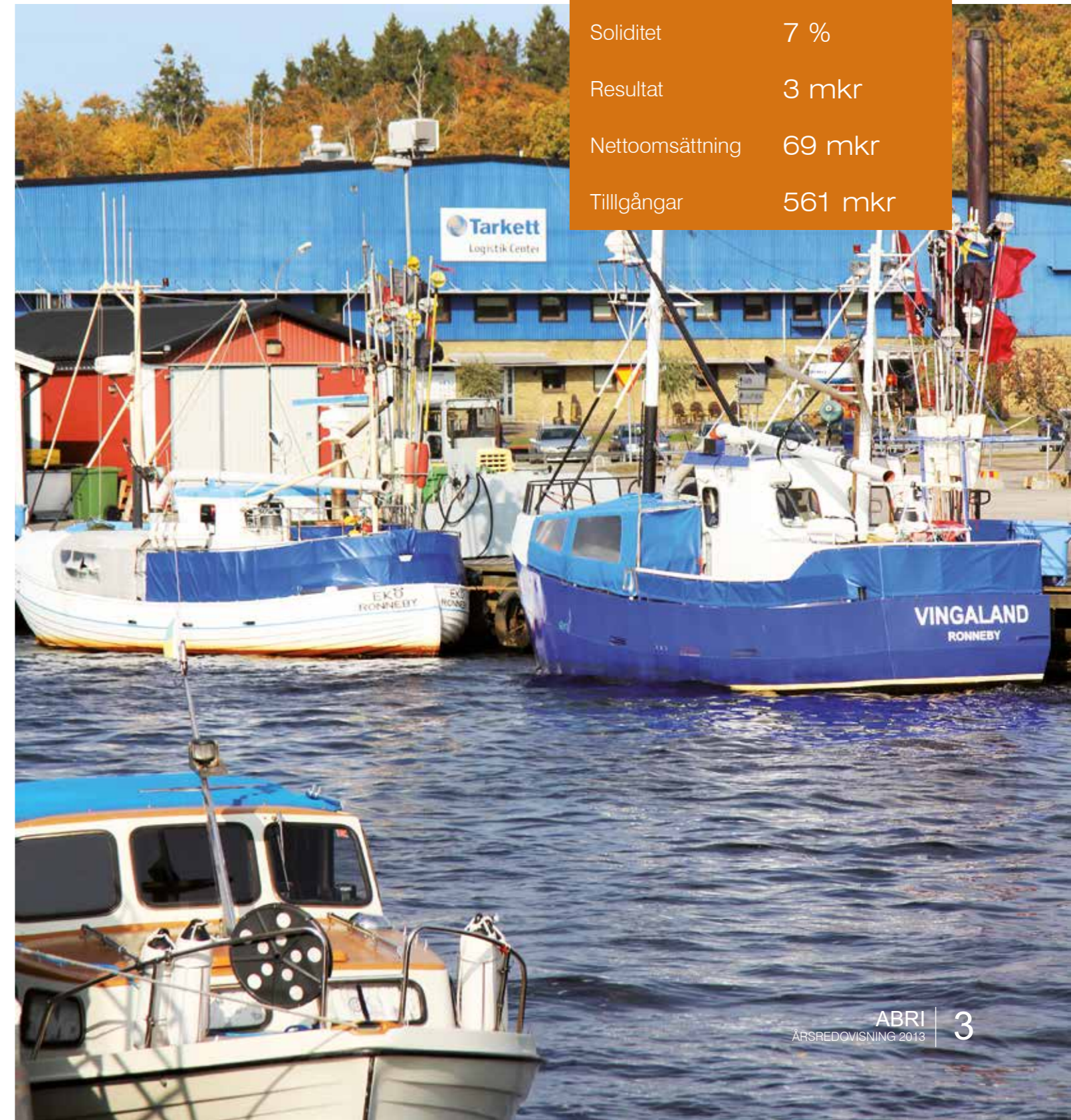


FORM OCH PRODUKTION | Paula van Riessen
 FOTO | Paula van Riessen, Bergslagsbild AB, Caluva Fotografer,
 Gösta Bolander Flottilj fotograf F17
 TRYCK | CopyGraf i Bräcke-Hoby AB

Stabilitet | Service | Flexibilitet

ABRI är ett modernt och stabilt kommunalt fastighetsbolag med stort engagemang i sina hyresgäster

Uthyrningsgrad	96 %
Soliditet	7 %
Resultat	3 mkr
Nettoomsättning	69 mkr
Tillgångar	561 mkr



Ökad uthyrning och bra resultat

Under början av 2013 slutförde ABRI anpassningarna av de 12 000 kvadratmeter stora lokalerna i kvarteret Telefonen till Flextronics för produktion och kontor. Förutom fortlöpande anpassningar av lokaler och mindre tillbyggnader, har bolaget under det gångna året arbetat offensivt med nyetableringar och näringslivsfrågor för Ronneby kommun. ABRI har även fokuserat på en långsiktig planering för underhåll, vilket kommer att märkas under 2014 då flera större projekt inleds.

Bolagets främsta mål för året var att färdigställa alla projekt som påbörjats under 2012, framförallt i kvarteret Telefonen. Under våren gjorde vi klart ombyggnationen för våra hyresgäster Flextronics och Call4U, i Fueltech lades nytt fabriks-golv och hälsoföretaget STAC fick anpassningar för ökad tillgänglighet. Sammantaget innebar detta att uthyrningsgraden ökade med 25 % i fastigheten för att landa på 94 %. Arbetet med den yttre miljön runt Telefonen fortgår med en planläggning av den "nya framsidan" mot Angelskogsvägen.

I Brunnsparken har vi utfört fortlöpande underhåll för ca 1 miljon kronor med fokus på hotell-delen Silver Hill. Under 2014 planerar ABRI att ta fram en treårig investeringsplan i samverkan med hyresgästen Norlandia och då upparbeta de återstående 13 mkr av investeringsbudgeten från år 2007 (60 mkr).

I företagsbyn Kallinge Företagscentrum har vi främst jobbat med utemiljön då delar av fasaderna i området har målats om och flertalet portar har ersatts. Som en del i vårt miljöarbete byter vi fortlöpande ut fasad- och utebelysningen i området. Förutom energibesparingar ger den nya belysningen en behagligare ljussättning.

Företaget Blomstermera i området har fått upprustade lokaler och Kockums maskin utbyta el-centraler och ny huvudvattenledning. Under året har vi även fått några uppsägningar av hyresavtal och en konkurs, vilket innebär att de vakanta ytorna i Kallinge Företagscenter kan komma att öka något under 2014.

”Hej! Jag är jättenöjd med er som hyresvärd. Det är det bästa jag har gjort som företagsledare att hyra lokaler av er! Sedan har ni bra service. Tack!

Citat ur kundundersökning 2013

Under hösten färdigställde vi en friskvårdsanläggning på 400 m² för Wellness center i fastigheten Svenstorp. Flera av våra hyresgäster i fastigheten har signalerat framtida behov av större lokaler och vi har därför påbörjat en planering av utbyggnationer till flera företag, samtidigt som vi tittar på nya möjliga användningsområden av vakanta ytor i fastigheten.

Vi har arbetat för att möjliggöra för en fortsatt utveckling av hamnområdet. Genom att omförhandla våra hyresavtal i området till kortsiktiga

avtal, ger vi större handlingsfrihet för Ronneby kommun i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Piren.

I fastigheten Svarven har vi jobbat med inomhusklimatet och för att möjliggöra en samlokalisering av hyresgästen Orbit Ones verksamheter, har vi byggt nya produktionskontor som ett entresolplan på 150 m².

Företagsområdet Hantverkaren har fått ny områdesskytning och till nästa år planerar vi en fortsättning av arbetet med utemiljön genom tvätt och målning av fasaderna.

Under året sålde ABRI ca 1 000 m² av fastigheten Häggatorp 1:212 till hyresgästen Olssons i Tubbaryd Holding AB. Olssons är etablerade i Häggatorp sedan 1998.

Årets kundundersökning var positiv och visade på minskad skadegörelse och större belåtenhet med skötseln av den yttre miljön (svarsfrekvens 70 % av 101 tillfrågade). 94 % av de tillfrågade företagen vill hyra av oss igen och samma antal rekommenderar oss till andra företag. Vårt medelbetyg höjdes till 8,7 (8,3) av 10.

Under 2013 startade ABRI en kommungemensam etableringsgrupp med syfte att erbjuda bästa möjliga förutsättningar och på ett enkelt och snabbt sätt ge service till de företag som visat intresse av en etablering i Ronneby, eller expansion av redan befintliga företag. I etableringsgruppen har de medverkande tjänstemännen specialistkompetenser inom strategisk marknadsföring, planarbete, exploateringsfrågor, teknisk försörjning med mera.



För att marknadsföra Ronneby som etableringskommun har flera marknadsföringsinsatser genomförts. Bland annat har en gemensam näringslivstidning "Företagande i Ronneby" producerats i samarbete med Ronneby företagsgrupp och en film om näringslivet har tagits fram.

I Sörbydal har ABRI på uppdrag av kommunen sökt och fått bygglov för uppsättandet av det Viggen plan som är skänkt till kommunen av F17:s kamratförening. Planet beräknas vara på plats till flottiljens 70-års jubileum den 1 juni 2014.

Dennis Robérteus, VD ABRI

Verksamheten

ABRI äger, förvaltar och hyr ut fastigheter och lokaler, i huvudsak hotell-, industri-, handels- och kontorslokaler. Bolaget är Ronnebys största kommersiella fastighetsbolag med 176 000 m² uthyrningsbar yta samlat i tolv företagsbyar. Vi har ca 4 % hyresledigt.

Bolagets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 3,1 mkr (2,5 mkr). Nettoomsättningen minskade något, främst på grund av omstrukturering av avtal i en av våra fastigheter, och uppgick till 69,3 mkr (70,7 mkr).

Vi arbetar även med företagsetableringar, marknadsföring och utvecklingsfrågor som berör företag i Ronneby. Vi medverkar i processer som initieras av våra hyresgäster och andra aktörer som vill diskutera tillväxt och förändring av sin verksamhet. Bolaget genomför även aktiviteter för näringslivets utveckling i Ronneby.

AB Ronneby Industrifastigheter ägs av AB Ronneby Helsobrunn som till 100 % ägs Ronneby kommun. ABRI har en politiskt tillsatt styrelse, vars mandatperiod sträcker sig över fyra år. Bolaget har 8 anställda.

Fastigheter och uthyrningsgrad avseende kontrakterad yta

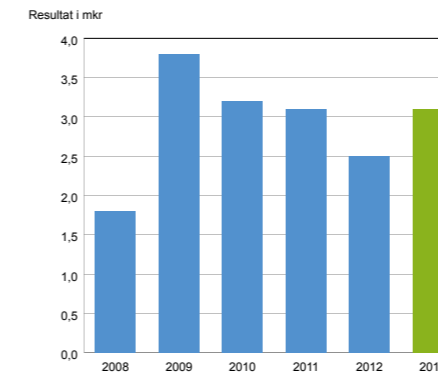
Företagsby	Antal fastigheter	Antal hyresgäster	Uthyrningsbar yta i kvm	Uthyrningsgrad 2013-12-31
Brunnsparken	2	4	23 600	99,0%
Fornanäs	3	1	14 000	100,0%
Svenstorp	2	10	18 100	94,4%
Hantverkaren	1	12	7 900	100,0%
Hjulet	1	5	1 900	94,1%
Häggatorp	2	3	12 000	100,0%
Kallinge Företagscentrum	3	80	49 100	90,6%
Kommunhuset i Kallinge	1	8	2 400	100,0%
Piren	1	6	8 300	98,7%
Svarven	1	1	5 100	100,0%
Sörbydal	2	2	1 200	100,0%
Telefonen	2	21	32 100	95,5%
	21	153	175 700	95,5%

* Avser kontrakterad yta

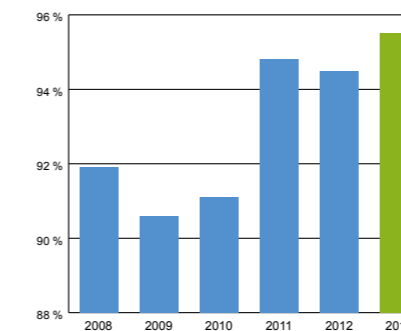
Historisk flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	69,3	70,7	68,5	66,7	62,4
Resultat före bokslutsdispositioner	3,1	2,5	3,1	3,2	3,8
Balansomslutning	561,2	575,7	560,1	572,1	551,7
Soliditet	6,9%	6,4%	6,4%	6,0%	5,9%
Avkastning på eget kapital	3,2%	3,4%	3,6%	2,5%	3,1%
Genomsnittlig uthyrningsgrad	95,5%	94,5%	94,8%	91,1%	90,6%

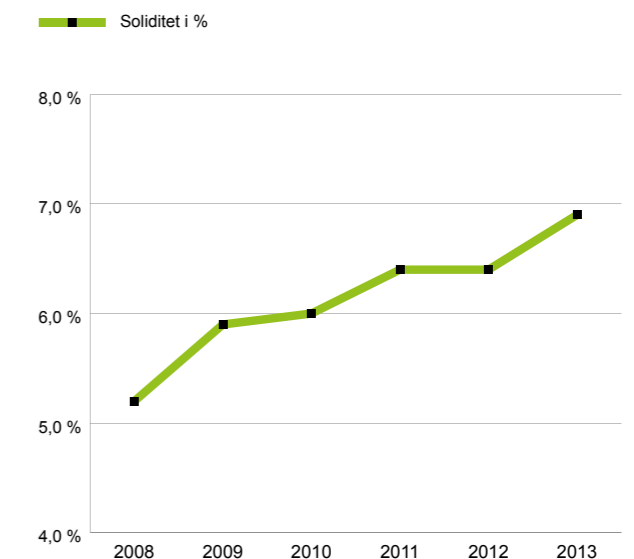
* I soliditetsmättet för 2010-2013 har hänsyn tagits till utdelning till ägaren



Resultat i miljoner kronor under de senaste sex åren



Uthyrningsgrad i procent under sex år



Soliditet i procent

Framtida utveckling

Bolagets uthyrningsgrad uppgår per den 31/12 2013 till 95,5 %, vilket innebär att verksamheten framöver främst kommer att fokusera mer på att vårda, värna och utveckla befintliga företagsbyar i samarbete med våra hyresgäster. Bolaget kommer fortsätta att inrikta sig på energi- och miljöbesparande åtgärder enligt beslutade mål samt att arbeta med att tydliggöra och stärka bolagets varumärke. ABRI kommer även framöver att arbeta aktivt inom kommunkoncernen avseende etableringsfrågor.

Investeringar

Investeringarna uppgår för räkenskapsåret till 11,0 mkr (34,9 mkr).

De större investeringarna fördelas enligt bilden nedan

Företagsby	2013	2012
Brunnsparken	1,4	0,3
Svenstorp	2,5	0,0
Hantverkaren	0,0	0,5
Kallinge Företagscentrum	1,4	0,2
Svarven	1,6	0,3
Telefonen	3,8	33,3
Övriga fastigheter	0,3	0,3
Investeringar totalt	11,0	34,9



Väsentliga händelser under året

presenterat per företagsby



Telefonen

Telefonen ligger centralt i Ronneby bara någon minut från Resecentrum och järnvägsstationen. Företagsbyn Telefonen består av ca 32 100 m² och här finns flera tillverkande företag, kontor, vårdkliniker, friskvårdsanläggningar samt en restaurang.

Telefonen genomgick under 2012 stora förändringar och ca 14 000 m² byggdes om, anpassades och uppgraderades för tillverkningsindustri, kontor, vårdklinik och gymverksamhet. Årets investeringar på ca 3,8 mkr avser främst avslutning av förra årets projekt samt mindre hyresgästanpassningar till befintliga hyresgäster och uppgraderingar av tekniska installationer.

Kallinge Företagscenter

Kallinge Företagscentrum är ABRI:s största och äldsta företagsby med ca 49 100 m² yta för lager, industri, förråd och kontor. I området finns ett fyrtiotal mindre och medelstora företag och Ronneby kommun bedriver även ett antal verksamheter här.

Årets investeringar inom företagsbyn uppgår till ca 1,4 mkr. Årets investeringar avser främst hyresgästanpassningar, uppgraderingar av tekniska installationer samt takomläggningar. Den pågående miljöundersökningen i området har fortskridit under året och åtgärdsplan avseende miljöföroreningar har sedan tidigare överlämnats till Länsstyrelsen för beslut.



Vi har installerat ny huvudvattenledning till Kockums

Sörbydal

I Sörbydal finns två fastigheter på totalt ca 1 200 m². Den ena fastigheten är en bilprovningsanläggning och den andra är ett kyllager. Under året har inga större investeringar genomförts i dessa fastigheter.



Kommunhuset

Före detta Kommunhuset i Kallinge är ca 2 400 m² stort och inrymmer främst kontor och förråd. Under 2013 har inga större investeringar genomförts i denna fastighet.



Vi har byggt entresolplan i Svarven



Hjulet

Hjulet ligger vid Ronnebys västra infart och är en av ABRI:s mindre företagsbyar på ca 1 900 m². I denna fastighet finns främst kontor, lager och produktionslokaler. Under året har inga större investeringar genomförts.



Svarven

Fastigheten Svarven är ca 5 100 m² och hyrs av en enda hyresgäst. I fastigheten bedrivs tillverkningsindustri och årets investeringar på ca 1,6 mkr avser tillbyggnad av entresolplan samt uppgraderingar av tekniska installationer.

Svenstorp (Futurum)

Svenstorp i Bräkne-Hoby är ca 18 100 m² stort och här finns ett större varuhus, flera industrier, centrallager samt en restaurang. Under året har ca 2,5 mkr investerats i fastigheten. Det har bl a gjorts investeringar för etablering av gym samt flera mindre lokalanpassningar till befintliga hyresgäster.



Vi har byggt ett gym i Svenstorp

Brunnsparken

Företagsbyn Brunnsparken består av ca 23 600 m² varav den största fastigheten är Ronneby Brunn Hotell. Det nyrenoverade hotellet är en av södra Sveriges största resortanläggningar med 264 gästrum, 32 konferenslokaler, restaurang, festlokaler, nattklubb, diskotek och spa. Under 2013 har 1,4 mkr investerats. Av de 60 mkr som budgeterades 2007 har hittills ca 49 mkr upp arbetats.



Fornanäs

Denna företagsby ligger vid Ronnebys hamn och har en yta på ca 14 000 m². I dessa fastigheter finns främst höglager och kontorslokaler som hyrs av en enda hyresgäst. Under året har inga större investeringar genomförts.



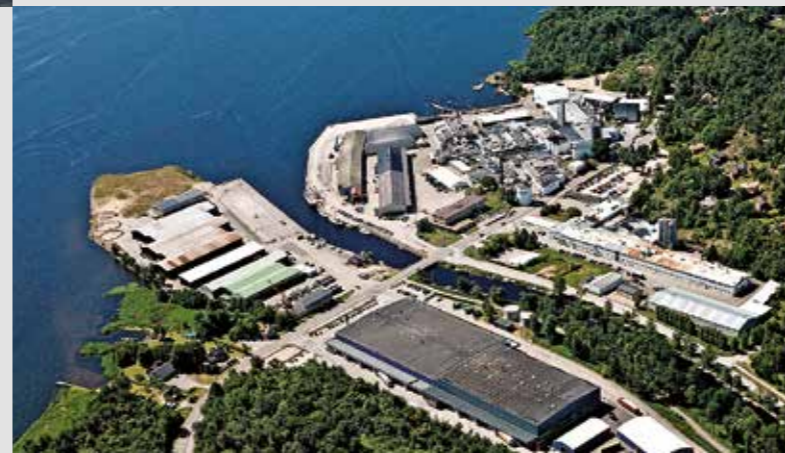
Hantverkaren

Fastigheten Hantverkaren ligger centralt i Ronneby och har en uthyrningsbar yta på ca 7 900 m². I fastigheten finns främst industri- och handelsföretag. Under 2013 har inga större investeringar genomförts.



Häggatorp

Företagsbyn Häggatorp ligger i Kallinge och har en yta på ca 12 000 (13 200) m². Här finns kontor, industrilokaler och lager. Per den 1 juni 2013 har del av fastigheten Häggatorp 1:212 sålts. Inga större investeringar har genomförts i dessa fastigheter under året.



Piren

I Ronnebys hamn på västra och östra Piren förvaltar ABRI totalt ca 8 300 m² byggnadsyta. Här finns främst lagerlokaler och inga investeringar har genomförts under 2013.

Mål

Bolaget har under året aktivt arbetat mot de övergripande mål som togs fram inför verksamhetsåret 2013.

Mål	Målvärde	Utfall 2013	Kommentar
Långsiktigt eftersträva en soliditet motsvarande 15%	15,0%	6,9%	Mål uppfyllt (0,5% bättre än 2012)
Generera ett resultat högre än 1,5 mkr, för att årligen kunna återbetala 1,5 mkr av villkorat aktieägartillskott till Ronneby kommun	>1,5 mkr	3,1 mkr	Mål uppfyllt
Under perioden 2013-2017 minska bolagets energibehov avseende värme och el med 20%	4,0% per år	+0,6% värme -10,5% el	Mål ej uppfyllt Mål uppfyllt
Aktivt arbeta för en bibehållen hög uthyrningsgrad > 95%	>95%	>95,5%	Måluppfyllt

Vi jobbar aktivt med åtgärder som sänker energiförbrukningen i våra företagsbyar, eftersom ett av våra främsta mål är att minska bolagets energibehov med 20 % på 5 år 2012/17. Under 2013 gjordes flera insatser i Kallinge Företagscenter, bland annat bytte vi ut fasad- och utebelysningen till LED. Hyresgästen Kockums maskin fick ny huvudvattenledning och alla el-centraler byttes ut. I området Svarven gjorde vi anpassningar av ventilation och kyla.

Marknad

Under 2013 var ABRI verksamt i ett flertal aktiviteter för näringslivet. Bland annat stöttade bolaget flera evenemang som Wellness festivalen, Guldeken och näringslivsmässan Ronneby NU.

ABRI tog fram en film om kommunens näringsliv samt radio- och TV reklam. Bolaget tog också ett stort ansvar i arbetet med framtagandet av en kom-mungemensam näringslivstidning.

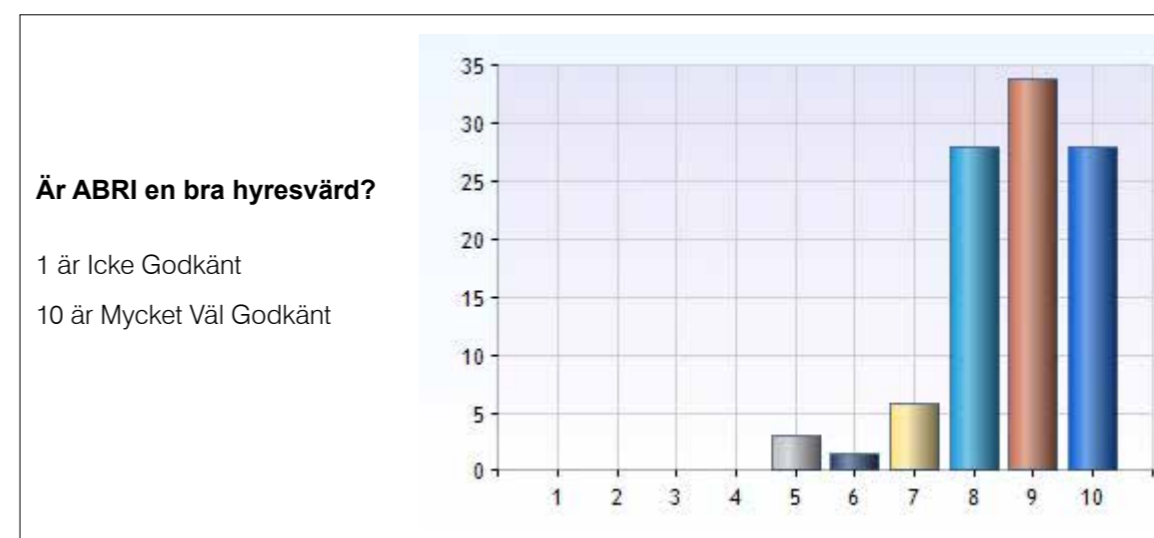
Läs mer om årets marknadsinsatser på sidan 27.



Kundundersökning

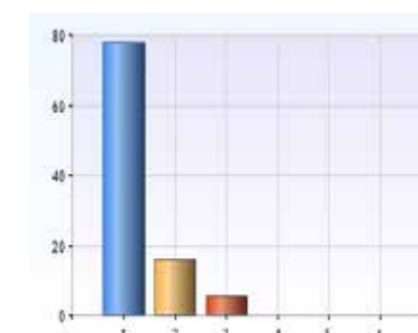
Vid årets kundundersökning höjdes vårt medelbetyg till 8,7 poäng av 10 – vilket innebär en förbättring med 0,4 poäng. 94 % av hyresgästerna som svarade vill hyra lokaler av ABRI igen och lika många rekommenderar oss som hyresvärd till andra företag.

Kundundersökningen hade svarsfrekvens 70 % av 101 tillfrågade och visade också bland annat att skadegörelsen minskar i våra företagsbyar och en ökad belåtenhet med skötseln av den yttre miljön.



Skulle du rekommendera ABRI som hyresvärd till andra företag?

1. Ja, absolut	54 (78%)
2. Ja, i de flesta fall	11 (16%)
3. Ja, kanske	4 (6%)
4. Nej, antagligen inte	0 (0%)
5. Nej, aldrig	0 (0%)
6. Vet inte	0 (0%)
Medel: 4,72	



Med fokus på tillväxt

Bolaget bildades för mer än 50 år sedan. 1972 ändrades namnet till **AB Ronneby Industrifastigheter**, förkortat i logon till **ABRI**. Bolagets syfte är att äga, förvalta och hyra ut fastigheter och lokaler i Ronneby och att arbeta med företagsetableringar och aktiviteter som främjar näringslivets utveckling i kommunen. Det tog nästan fjorton år innan **ABRI** uppförde sin första byggnad – **Industrihuset**. Efter det har bolaget varit ansvarig för många nybyggnationer av kommersiella lokaler.

Under några år i ABRI:s historia var bolagets VD även kommunens näringslivschef. Vid denna tidpunkt, i mitten av 80-talet, ägde ABRI ca 40 000 m² och enbart hälften av ytan var uthyrd. Det kan jämföras med dagens uthyrningsbara yta på

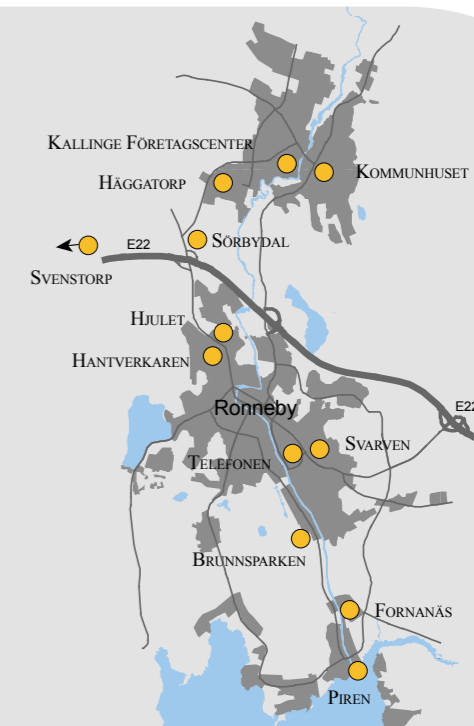
176 000 m², med mer än 150 hyresgäster och mindre än 5 % hyresledigt.

I bolagets historia syns stora förändringar i dimension och omsättning. ABRI har ofta köpt industri-

lokaler när nedläggning av hela verksamheter genomförts. Bolaget har även sålt flera fastigheter – ibland direkt efter inköpet. Den största avyttringen i bolagets förlutna är försäljningen av Soft Center i slutet av 90-talet.

ABRI har genom hela sin verksamhetshistoria arbetat aktivt med att attrahera nya företag att etablera sig i kommunen och även idag arbetar bolaget fortlöpande tillsammans med Ronnebys näringslivsenhet och övriga aktörer med näringslivsfrågor.

Bolaget är den enskilt största hyresvärden för kommersiella lokaler i Ronneby kommun.



ABRI:s tolv företagsbyar

Årtal att minnas

1960	1984	1989	1994	1996	1999	2002	2006	2007	2009	2010	2012
<p>1960</p> <p>Fastighetsaktiebolaget Sömmaren i Ronneby bildas med syfte att uppföra, förvalta och hyra ut industribyggnader. 1972 registreras AB Ronneby Industrifastigheter</p>  <p>Några år senare byggs Industrihuset, numera Hantverkaren, och där efter bygger ABRI en dörrfabrik i Häggatorp och köper Hjulet 1.</p> 	<p>1984</p> <p>Ett näringslivskontor inrättas i Ronneby kommun. Som näringslivschef och VD i ABRI utses Finn Ljunggren. Samma år lägger Volvo ner Kockums Järnverk AB och Kockums Stålverk AB.</p>  <p>ABRI köper delar av Kockums och får 15 mkr av Volvo för att grunda ett finansbolag med riskkapital till småföretagare. Stiftelsen Ronneby Etableringscenter bildas för att hjälpa företag att komma igång.</p>	<p>1989</p>  <p>ABRI köper en lagerbyggnad i hamnen och bygger ett nytt höglager, idag Fornanäs, till Tarkett. Bolaget övertar även magasinen i Ronneby hamn.</p> <p>När Kockums Gjuteri AB läggs ned två år senare, köper ABRI hela Kockumsområdet. Samma år läggs även verksamheten på Nokia, fd Facit-Halda, i Bräkne-Hoby och Ronneby ned - idag företagsbyarna Svenstorp och Telefonen.</p>	<p>1994</p> <p>Nokia säljer Telefonen 1 och Telefonen 2 för 33,6 mkr till ABRI, som även köper Svarven 1 och bygger om fastigheten för elektroniktillverkning.</p>  <p>När Tarkett året efter flyttar delar av produktionen till Tyskland, köper ABRI Häggatorp 1:168 av Tarkett och säljer den direkt till Kallinge Kök.</p>	<p>1996</p> <p>En större omorganisation genomförs och ABRI blir dotterbolag till AB Ronneby Helso-brunn, samtidigt som flera andra bolag exempelvis Ronnebys Soft Center Fastighets AB och Ronneby Brunn AB blir dotterbolag till ABRI.</p>  <p>Ronneby Brunnshotell med annexen och konferenscentret RON överförs till bolaget. Bolagets fastighetsvärde skrivs ned och ett villkorat aktieägartillskott på 30 mkr tillförs från kommunen. Cirka 30 000 m² är hyresledigt vid årets slut.</p>	<p>1999</p> <p>ABRI:s nye VD sedan ett år är Tommy Svensson och bygget av en sjunde Soft Center etapp påbörjas till Blekinge Tekniska Högskola. Bolaget säljer Ronneby Soft Center Fastighets AB till Wilhelm Sonesson, man säljer även Häggatorp 2:178 till Berg och Berg. Året därpå skriver ABRI ett tolvårigt hyresavtal för Ronneby Brunn med Norlandia Holding AS.</p>  <p>Ytterligare ett år senare köper ABRI Telefonen 3, och Fueltech och Wilden Plast etablerar sig i fastigheten medan Baxter flyttar ut.</p>	<p>2002</p> <p>ABRI bygger spa och varmbadhus till Ronneby Brunnshotell.</p>  <p>Året efter öppnar Karlssons varuhus i Svenstorp och vakansema minskar i fastigheten från 65 % till 8 %. Samma år köper ABRI Kommunhuset i Kallinge och Dennis Robérteus blir ny VD i ABRI.</p> 	<p>2006</p> <p>Långtgående diskussioner förs angående en försäljning av hela eller delar av ABRI. Ett flertal av bolagets hyresgäster expanderar exempelvis KMT och Fueltech.</p>  <p>Året innan byggde bolaget en station till Svensk Bilprovning och köpte Teknikum i Fornanäs. ABRI utökar sin koncernkredit med 20 mkr och vakansema minskar på ca 10 %.</p>	<p>2007</p>  <p>ABRI bygger en om-lastningscentral för Arla i Sörbydal, samtidigt påbörjas renoveringen av Ronneby Brunn spa- och konferenscenter för motsvarande 60 mkr.</p>  <p>Kolafabriken flyttar in i Svenstorp. Sokymat och Wilden flyttar sina verksamheter från Telefonen samtidigt som Varuna går i konkurs vilket innebär att ca 10 000 m² är hyresledigt i fastigheten.</p>	<p>2009</p> <p>ABRI får uppdraget att vara bygg- och projektledare för uppförandet av en ny kommunal badanläggning som ersättning för det befintliga Brunnbadet.</p>  <p>Året innan köpte ABRI Berg och Bergs fastighet i Häggatorp. Alfa Laval etablerar sig i Telefonen och Fueltech expanderar ytterligare. I Svenstorp minskar handelen och lokalerna frigörs till annan verksamhet. Vakanstalet landar på 8 %.</p>	<p>2010</p> <p>Pro List och Markisol etablerar sig i Svenstorp i Bräkne-Hoby, NIT expanderar, Karlsson flyttar butiken och fastigheten blir under året fullt uthyrd.</p>  <p>Ett lugnare ekonomiskt läge gör att flera av våra hyresgäster expanderar. Fueltech öppnar en testanläggning för energiprodukter och ABRI får även in nya hyresgäster som Projet och STAC. I Kallinge påbörjas en om- och tillbyggnad till Ragn-Sells och en ovanligt kall och snörik vinter gör att ett av taken i Kallinge rasar.</p>	<p>2012</p> <p>Flextronics flyttar hela sin verksamhet med produktion och kontor till 12 000 m² i Telefonen.</p>  <p>Året innan invigdes utomhus- och äventyrsbadet Brunnbadet och Ragn-Sells 11 000 m² stora miljöanläggning i Kallinge Företagscenter.</p>  <p>Bolagets totala uthyrningsbara yta ökade till 177 000 m² och mer än 96 % är uthyrd.</p>

Förslag till disposition av vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 39 608 521, disponeras enligt följande:

Utdelning, (500 aktier á 3 000 kr)	1 500 000
Balanseras i ny räkning	<u>38 108 521</u>
Summa	39 608 521

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning		69 289	70 724
Aktiverat arbete för egen räkning		409	633
Övriga rörelseintäkter	1	648	219
		<u>70 346</u>	<u>71 576</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-22 686	-23 877
Personalkostnader	3	-6 386	-5 541
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-23 111	-22 577
Rörelseresultat		<u>18 163</u>	<u>19 581</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-15 101	-17 194
Resultat före skatt		<u>3 131</u>	<u>2 501</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>3 131</u>	<u>2 501</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	6	100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	545 362	542 736
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 096	5 122
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	6 266	19 198
		<u>555 724</u>	<u>567 056</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>555 924</u>	<u>567 256</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 341	1 229
Fordringar hos koncernföretag		586	990
Övriga fordringar		2 257	2 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		314	915
		<u>4 498</u>	<u>6 114</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		760	865
		<u>760</u>	<u>865</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 258</u>	<u>6 979</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>561 182</u>	<u>574 235</u>

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		500	500
Reservfond		100	100
		600	600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 477	35 476
Årets resultat		3 131	2 501
		39 608	37 977
Summa eget kapital		40 208	38 577
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		3 884	3 441
Summa avsättningar		3 884	3 441
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	12	50 574	65 369
Övriga skulder till kreditinstitut	13	400 000	400 000
Skulder till koncernföretag	13	50 000	50 000
		500 574	515 369
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 552	3 620
Övriga skulder		128	143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	12 836	13 085
		16 516	16 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		561 182	574 235

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kkr	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 131	2 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	23 554	22 724
	26 685	25 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 617	1 028
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-332	-2 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 970	23 351
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 336	-38 118
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	556	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 780	-38 118
Finansieringsverksamheten		
Återbetalda lån	-14 795	15 845
Utbetald utdelning	-1 500	-1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 295	14 345
Årets kassaflöde	-105	-422
Likvida medel vid årets början	865	1 287
Likvida medel vid årets slut	760	865

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Belopp i kkr	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	23 111	22 577
Avsättningar till pensioner	443	147
	23 554	22 724

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Skatt

Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1.

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt (tidigare kallad Betald skatt) är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas beskattade inom överskådlig framtid. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Redovisning av övriga intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Som inkomst redovisar bolaget det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Bolaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om bolaget får ersättningen i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Inkomsten från bolagets försäljning av varor redovisas som intäkt när följande villkor är uppfyllda; de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande har överförts till köparen, bolaget behåller inte något engagemang i den löpande förvaltningen och utövar inte heller någon reell kontroll över de varor som sålts, inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som bolaget ska få av transaktionen kommer att tillfalla bolaget, och de utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernuppgifter

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 19, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Företaget är helägt dotterföretag till AB Ronneby Helsobrunn, org nr 556033-9219 med säte i Ronneby. Koncernredovisning upprättas av AB Ronneby Helsobrunn, som är ett av Ronneby kommun helägt bolag.

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 33% (32%) av inköpen och 4% (5%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Not 1 Övriga rörelseintäkter		
Vinst vid försäljning av fastighet	643	–
Övrigt	5	219
	648	219
	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	55	82
	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse		
Medelantalet anställda		
Sverige	8,0	7,5
Varav män	63%	60%
	2013-12-31	2012-12-31
Redovisning av könsfördelning i företagsledning		
Könsfördelning i företagsledningen		
	2013-12-31	2012-12-31
	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	9%	9%
	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	936	791
(varav tantiem)	(–)	(–)
Övriga anställda	3 159	3 057
(varav vinstandelar)	(–)	(–)
Summa	4 095	3 848
Sociala kostnader	2 263	1 785
(varav pensionskostnader)	(899)	(577)
Av företagets pensionskostnader avser 170 (77) gruppen styrelse och VD. Bolagets utestående pensionsförpliktelser uppgår till 3 884 (3 441). Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.		
Avgångsvederlag		
Inga		
	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-22 038	-21 223
Inventarier, verktyg och installationer	-1 073	-1 354
	-23 111	-22 577
	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, koncernföretag (varav borgensavgift 1 350 (1 350))	-3 406	-5 976
Räntekostnader, övriga	-11 695	-11 218
	-15 101	-17 194

Not 6 Koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	3 000	3 000
	3 000	3 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början och slut	-500	-500
	-500	-500
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början och slut	-2 400	-2 400
	-2 400	-2 400
Redovisat värde vid periodens slut	100	100

Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	834 681	814 778
Nyanskaffningar	1 604	3 086
Avyttringar och utrangeringar	-1 197	–
Omklassificeringar	23 617	16 817
	858 705	834 681
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-238 641	-217 418
Avyttringar och utrangeringar	230	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-22 038	-21 223
	-260 449	-238 641
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-53 304	-53 304
Avyttringar och utrangeringar	410	–
	-52 894	-53 304
Redovisat värde vid årets slut	545 362	542 736
Taxeringsvärden, byggnader	232 962	224 895
Taxeringsvärden, mark	40 653	40 344
	273 615	265 239

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	16 564	16 418
Nyanskaffningar	47	146
Avyttringar och utrangeringar	-144	–
	16 467	16 564
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-11 442	-10 088
Avyttringar och utrangeringar	144	–
Årets avskrivning enligt plan	-1 073	-1 354
	-12 371	-11 442
Redovisat värde vid årets slut	4 096	5 122

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	19 198	1 129
Omklassificeringar	-23 924	-16 816
Investeringar	10 992	34 885
Redovisat värde vid årets slut	6 266	19 198

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	100	100
Redovisat värde vid årets slut	100	100

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	2013-12-31 Redovisat värde
Ronneby Brunn AB, 556494-9393, Ronneby	100	100,0	100

Not 11 Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	500	100	37 977
<i>Disposition enligt årsstämmebeslut</i>			
• Utdelning			-1 500
Årets resultat			3 131
Vid årets slut	500	100	39 608

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 101 661 (103 161).

Not 12 Checkräkningskredit

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kreditlimit	78 000	78 000
Outnyttjad del	-27 426	-12 631
Utnyttjat kreditbelopp	50 574	65 369

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, 0-1 år från balansdagen	350 000	150 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	100 000	100 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	250 000
	450 000	450 000

Utestående ränteswapavtal uppgår till 250 000 (250 000). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca 5 600 (20 500) i tecknade avtal.

Not 14 Uppslupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror	4 356	2 661
Upplupna räntekostnader	6 001	7 497
Upplupna semesterlöner	548	610
Övriga upplupna kostnader	1 931	2 317
	12 836	13 085

Underskrifter styrelsen

Ronneby den 10 februari 2014



Anders Bromée
Ordförande



Monika Lindqvist
2:e vice ordförande



Mikael Karlsson



Martin Moberg



Gilbert Nilsson



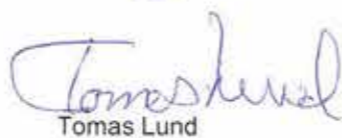
Richard Adahl



Olle Olsson
1:e vice ordförande



Peter Bowin



Tomas Lund



Tommy Mårtensson



Willy Persson



Dennis Robérteus
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2014.



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Ronneby Industrifastigheter, org: nr 556077-1072

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för AB Ronneby Industrifastigheter för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 företaget 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ronneby Industrifastigheters finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ronneby Industrifastigheter för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Ronneby den



Niclas Bremström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport



Till kommunfullmäktige i Ronneby kommun

Till årsstämman i AB Ronneby Industrifastigheter
Org.nr 550677-1072

Granskningsrapport för år 2013

Jag, av fullmäktige i Ronneby kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat AB Ronneby Industrifastigheters verksamhet 2013.

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

Granskningen har för 2013 skett genom en övergripande granskning. Mot bakgrund av den övergripande granskningen har jag inte funnit skäl att göra några fördjupade granskningar avseende 2013.

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

Ronneby den 16 mars 2014

Bo Larsson

Projekt Sörbydal

ABRI jobbar fortlöpande med företags-etableringar och näringslivsutveckling i samverkan med näringslivsenheten och övriga instanser inom Ronneby kommun och kommunkoncernen.

För att marknadsföra Ronneby som etableringsort har ABRI tagit fram information på internet och olika typer av marknadsföringsmaterial – allt från olika broschyrer till TV-reklam. Vi producerade även en helt ny näringslivstidning i samverkan med Rox Media och Ronneby företagarförening.

Under 2013 har fokus främst varit utvecklingen av Sörbydalsområdet. För att uppmärksamma regionens företag på de ovanligt goda förutsättningarna i Sörbydalsområdet, valde ABRI att vara huvudsponsor vid blekinges största näringslivsgala Guldeken. Vi genomförde också en större annonskampanj under sommarhalvåret för att nå hemvändande företagare på besök i länet med omnejd.

Under året köpte vi radioreklam om företags-etablering i Sörbydal och till den lokala näringslivsmässan Ronneby NU, tog vi fram en film om näringslivet och de utmärkta möjligheterna till etablering i Ronneby. Filmen visades även vid Elmias underleverantörsmässa tillsammans med säljmaterial om Sörbydal.

Under året fick ABRI klartecken för den bygglovsansökan bolaget lämnat in för uppsättandet av ett militärflygplan i Sörbydal vid E22. Planet - en JA 37 Viggen - kommer från flygflottiljen F17 och idén till uppsättandet är ursprungligen ett medborgarförslag.

En arbetsgrupp med representanter från F17, kommunens tekniska förvaltning och ABRI har fortlöpande arbetat med förberedelserna för uppsättandet av Viggenplanet och byggandet av en rastplats. Till sommaren 2014 beräknar vi kunna inviga Ronnebys nya landmärke – Informationsplats Viggen.





ABRI
AB Ronneby Industrifastigheter



AB RONNEBY INDUSTRIFASTIGHETER
FRIDHEMSVÄGEN 15
372 38 RONNEBY
TELEFON 0457-61 87 00
E-POST INFO@ABRI.SE
WWW.ABRI.SE
ORG NR. 556077-1072