



AB RONNEBY INDUSTRIFASTIGHETER  
ÅRSREDOVISNING 2019



**ABRI**  
AB Ronneby Industrifastigheter

# Innehåll

|    |  |  |
|----|--|--|
| 03 |  | Året i korthet   |
| 04 |  | VD kommentar   |
| 06 |  | Verksamheten   |
| 07 |  | Historisk flerårsöversikt                                  |
| 09 |  | Mål  |
| 10 |  | Resultat och investeringar                                 |
| 11 |  | Framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer     |
| 12 |  | Väsentliga händelser under året presenterat per företagsby |
| 16 |  | Kundnöjdhet  |
| 17 |  | Förändring av eget kapital                                 |
| 17 |  | Parkdalaskolan   |
| 18 |  | Förslag till resultatdisposition                           |
| 18 |  | Resultaträkning  |
| 19 |  | Balansräkning  |
| 21 |  | Kassaflödesanalys  |
| 22 |  | Tilläggsupplysningar                                       |
| 24 |  | Noter  |
| 30 |  | Styrelsens underskrifter                                   |
| 31 |  | Revisionsberättelse  |
| 33 |  | Granskningsrapport   |

Sidorna 17 till 33 är utdrag ur den legala årsredovisningen.

Brunnsbadet och Ronneby Brunn Hotell i företagsbyn Karlstorp.



FORM OCH PRODUKTION | Paula van Riessen

BILDER | Caluva Fotografer, Paula van Riessen, Bergslagsbild AB, Fogelberg Arkitekter

TRYCK | Copygraf i Bräkne-Hoby AB

## Året i korthet

Soliditet  
10%

Uthyrnings-  
grad 89,5%

Netto-  
omsättning  
69,5 mkr

Resultat  
4,2 mkr

Tillgångar  
585,1 mkr

Investeringar  
22,4 mkr

- Ägare Ronneby Kommun
- 23 fastigheter
- Yta 174 800 kvadratmeter
- 158 hyresgäster
- 9 anställda
- 7 av 12 företagsbyar är 100 procent uthyrda
- Medelbetyg 8,7 (max 10) i bolagets kundundersökning
- Fyra hyresgästkonkurser under året
- Förberedande för försäljning av fastigheten Svarven 1 till år 2020
- Planering för ombyggnation av fastigheten Svarven 1 till skola
- Ombyggnad av ventilationssystem i Karlstorp, Ronneby Brunn Hotell
- Takomläggningar i Karlstorp, Blekinge Convention Center
- Delaktiga i kommunens exploateringsgrupp
- Delaktiga i VD grupp
- Investeringar i ljussättning av utomhusmiljö i företagsbyarna Svenstorp, Karlstorp och Kallinge Företagscenter
- Påbörjat trygghetsprojekt i företagsbyarna Hantverkaren, Telefonen och Bredåkra
- Takomläggning i Fornanäs
- Takomläggningar i Kallinge Företagscenter
- Flertalet investeringar för nya hyresgäster i Kallinge Företagscenter
- Lokalanpassningar i Svenstorp
- Ombyggnationer i Bredåkra, Kommunhuset i Kallinge
- Tävlingsvärd för Ung Företagsamhet och priset "Årets monter"
- Sponsorer för "Made in Ronneby" på näringslivsgalan Guldeken
- Medlemmar i Ronneby Fastighetsägargrupp
- Medlemmar i Fastighetsägarna
- Medlemmar i Ronneby Handel

» Tillväxt och utveckling av Ronneby kommun är en viktig framgångsfaktor för bolagets möjligheter att utvecklas positivt «

Dennis Robérteus, VD ABRI



## MED FOKUS PÅ *hållbarhet*

I bolagets resultat redovisas den högsta nettoomsättningen någonsin. Det gäller att ständigt vara på tå, se möjligheter till utveckling och att hitta nya lösningar för oss och våra hyresgäster.

**U**NDER 2019 har vi jobbat särskilt med säkerheten i våra områden. Det ska vara tryggt att gå till jobbet och parkera bilen, även när det är mörkt och man jobbar nattsift. Vårt mål är att erbjuda anpassade, säkra lokaler för näringslivet att trivas och växa i. Därigenom bygger vi en hållbar ekonomi och långsiktig tillväxt.

### Våra hyresgäster är bolagets främsta marknadsförare.

ABRI erbjuder skräddarsydda företagslokaler och våra fastighetstekniker ger service dygnet runt. Vi underhåller våra fastigheter fortlöpande och för att värna om miljön använder vi miljömässigt hållbara material. Vi återbrukar när så är möjligt och arbetar med energibesparande åtgärder. För att erbjuda så bra service som möjligt till våra kunder utvecklar vi ständigt våra arbetssätt. Därför har vi hyresgäster som stannar och trivs.

### Vi är bra på att hitta lösningar.

Genom att vi intresserar oss för våra hyresgästers verksamheter och har fortlöpande kommunikation får vi veta hur vi ytterligare kan förbättra vår service och våra fastigheter. På detta sätt får vi också tidigt i processen veta om företag växer eller behöver växla ner. Under året har vi haft några större företagskonkurser, vilket syns i statistiken över bolagets uthyrningsgrad. Vakanserna har främst rört företagsbyarna

Svenstorp och Häggatorp där vi vid årsskiftet gått från fullt uthyrda fastigheter till vakanser på 59,6 procent i Häggatorp och 22,5 procent i Svenstorp. Efter betydande insatser kunde vi redan 1 februari se en uppgång i bolagets totala uthyrningsgrad till 94,8 procent, vilket närmar sig vårt mål att ABRI ska ha en uthyrningsgrad på mer än 95 procent.

### Nu ser vi fram emot bygget av Parkdalaskolan.

ABRI har 9 anställda, alla med egna ansvarsområden. Bolaget är även delaktigt i olika grupper som främjar näringsliv och tillväxt som exempelvis kommunens exploateringsgrupp och Fastighetsägarna. ABRI medverkar också på olika event och mässor för näringslivet som Ung Företagsamhet och Ronneby NU. Och vi är bra på att göra saker "hands on". Genom åren har ABRI har bistått Ronneby kommun på flera sätt. Exempelvis genom att vara bygg- och projektledare för uppsättandet av ett Viggenplan i Sörbydal och byggnationen av Brunnbadet, ett utomhus badlandskap. År 2020 projektleder vi ombyggnationen av industrilokalen Svarven 1 till en årskurs 4-9 skola, Parkdalaskolan.

Det ser vi fram emot!

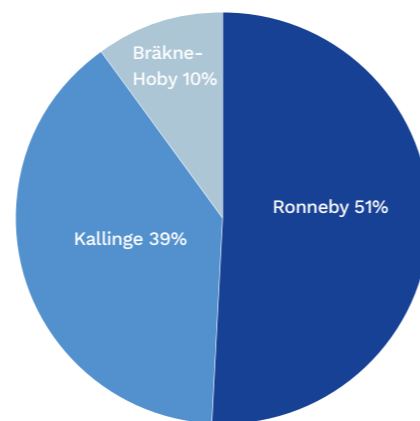
Dennis Robérteus  
Verkställande direktör i ABRI

# Verksamheten

AB RONNEBY INDUSTRIFASTIGHETER, ABRI, BEDRIVER FASTIGHETSFÖRVALTNING MED I HUVUDSAK INDUSTRI-, KONTORS- OCH HANDELSLOKALER SAMT HOTELLET RONNEBY BRUNN.

Bolaget har förutom fastighetsförvaltning även till uppgift att medverka vid företagsetableringar samt att genom aktiva åtgärder främja näringslivets utveckling i Ronneby kommun.

ABRI äger, förvaltar och hyr ut fastigheter och lokaler i Ronneby kommun och har ett fastighetsbestånd på cirka 174 800 (174 800) kvadratmeter. Bolaget förvaltar 23 (23) fastigheter som är fördelade i tolv företagsbyar.



Bolagets uthyrningsbara yta i procent per geografiskt område

Bolagets uthyrningsgrad uppgår per den 31 december 2019 till 89,5 procent. Uthyrningsgraden har återhämtat sig i början av 2020 och uppgår 1 februari till 94,8 procent.

| Företagsby               | Antal fastigheter | Antal hyresgäster | Uthyrningsbar yta i kvm | Uthyrningsgrad 2018-12-31 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|
| Karlstorp/Brunnsparken   | 2                 | 5                 | 23 800                  | 100,0%                    |
| Fornanäs                 | 3                 | 1                 | 14 800                  | 100,0%                    |
| Svenstorp                | 2                 | 16                | 18 100                  | 77,5%                     |
| Hantverkaren             | 1                 | 8                 | 7 900                   | 100%                      |
| Hjulet                   | 1                 | 6                 | 1 900                   | 95,9%                     |
| Häggatorp                | 4                 | 2                 | 15 500                  | 40,4%                     |
| Kallinge Företagscentrum | 3                 | 95                | 49 200                  | 93,6%                     |
| Bredåkra/Kommunhuset     | 1                 | 6                 | 2 400                   | 100,0%                    |
| Piren                    | 1                 | 2                 | 2 800                   | 100,0%                    |
| Svarven                  | 1                 | 1                 | 5 100                   | 100,0%                    |
| Viggenområdet            | 2                 | 2                 | 1 200                   | 100,0%                    |
| Telefonen                | 2                 | 14                | 32 100                  | 94,1%                     |
|                          | <b>23</b>         | <b>158</b>        | <b>174 800</b>          | <b>89,5%</b>              |

Uthyrningsgrad avser kontrakterad yta

# Historisk flerårsöversikt

|                                     | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                     | 69,5  | 68,6  | 68,2  | 68,2  | 68,2  |
| Resultat före bokslutsdispositioner | 4,2   | 4,6   | 3,9   | 4,0   | 3,5   |
| Balansomslutning                    | 585,1 | 587,2 | 590,4 | 584,0 | 589,7 |
| Soliditet                           | 10,0% | 9,7%  | 9,4%  | 10,4% | 10,7% |
| Avkastning på eget kapital          | 7,0%  | 8,2%  | 7,1%  | 6,5%  | 5,6%  |
| Genomsnittlig uthyrningsgrad        | 89,5% | 97,2% | 96,4% | 93,2% | 93,4% |



Företagsbyn Svenstorp i Bräkne-Hoby.

Mosaik i Bredåkra i före detta Kommunhuset i Kallinge.

## Mål

BOLAGET HAR UNDER ÅRET AKTIVT ARBETAT MOT DE ÖVERGRIPANDE MÅL SOM TOGS FRAM OCH BESLUTADES AV STYRELSEN INFÖR VERKSAMHETSÅRET 2019. DESSA MÅL ÄR KOPPLADE TILL BOLAGETS ÄNDAMÅL ENLIGT BOLAGSORDNINGEN.

**I bolagsordningen står angivet att ABRI ska äga, anskaffa, iordningställa och förvalta fastigheter samt medverka vid företags-etableringar och åtgärder för främjande av näringslivets utveckling i Ronneby kommun.**

Under året har förvaltningen av fastigheterna löpt på utan större förändringar i fastighetsbeståndet. Gällande aktiva åtgärder för att främja näringslivet har bolaget deltagit och stöttat bland annat Ung Företagsamhet, kommunens etableringsgrupp, Ronneby Handel, näringslivsgalan Guldeken, VD-gruppen och Fastighetsägarna.

Enligt gällande ägardirektiv ska bolaget årligen återbetala 1,5 miljoner kronor, avseende tidigare utbetalade villkorade aktieägartillskott, till ägaren samt därutöver lämna 1,0 miljoner kronor i utdelning. Dessutom ska målsättningen vara att långsiktigt nå en soliditet på lägst 15 procent samt att all ny, till- och ombyggnad ska ske enligt Ronneby kommuns generella kvalitetsprogram för hållbar byggnation.

Återbetalning av aktieägartillskottet samt utdelning kommer att verkställas och soliditeten har förbättrats från 9,7 procent till 10,0 procent.

Gällande ny, till- och ombyggnationer sker huvuddelen av dessa med avtal upphandlade av Ronneby kommun. Vid nya upphandlingar uppdateras dessa avtal löpande med kraven på kvalitetsprogram för hållbar byggnation. ABRI:s egna upphandlingar under 2019 har gjorts enligt kommunens fastställda krav.

ABRI har dessutom via ägardirektivet tilldelats fyra uppdrag. Uppdraget att öka tryggheten bland kommunens invånare har främst uppfyllts genom investeringar i ljussättning av utomhusmiljö i tre av våra företagsbyar. Bolaget har dessutom påbörjat trygghetsprojekt i tre av företagsbyarna. Trygghetsprojekten går ut på att identifiera risker avseende främst trafik, brand och överfall och att åtgärda dessa för att skapa en trygg och säker utomhusmiljö.

Uppdraget att öka andelen el-/biogasbilar har inte uppfyllts, då det inte funnits bilar tillgängliga på marknaden som uppfyller verksamhetens krav. Uppdraget att använda kommunens egna fastigheter för sin verksamhet uppfyller ABRI fullt ut. ABRI har även uppfyllt uppdraget att minska personalkostnaden med 0,5 procent mellan åren 2018 och 2019.

Bilden visar några av bolagets mål och utfall för 2019

| Mål  | Målvärde  | Utfall 2019                      |
|--|---|----------------------------------|
| Långsiktigt eftersträva en soliditet motsvarande 15% | Eftersträva 15%   | 10,0%                            |
| Uppnå ett resultat som överstiger 1,5 mkr            | >1,5 mkr  | 4,2 mkr                          |
| Vara en serviceinriktad och aktiv hyresvärd          | >8,5 medelbetyg i kundundersökning<br>>60% medverkan i kundundersökning | 8,67 medelbetyg<br>65% medverkan |

# RESULTAT

BOLAGETS RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT UPPGICK TILL 4,2 MILJONER KRONOR (4,6). NETTOOMSÄTTNINGEN HAR ÖKAT JÄMFÖRT MED FJOLÅRET OCH UPPGICK TILL 69,5 MILJONER KRONOR (68,6).

## Investeringar

Investeringarna uppgår för räkenskapsåret till 22,4 miljoner kronor (21,9 mkr). De större investeringarna fördelas enligt följande:

| Företagsby                  | 2019        | 2018        |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Karlstorp/Brunnsparken      | 7,3         | 3,6         |
| Fornanäs                    | 2,3         | 0,0         |
| Svenstorp                   | 0,3         | 2,9         |
| Hantverkaren                | 0,2         | 1,5         |
| Häggatorp                   | 0,4         | 0,0         |
| Kallinge Företagscentrum    | 7,4         | 7,4         |
| Bredåkra/Kommunhuset        | 0,9         | 0,2         |
| Svarven                     | 2,0         | 3,4         |
| Telefonen                   | 1,6         | 2,9         |
| <b>Investeringar totalt</b> | <b>22,4</b> | <b>21,9</b> |

Investeringar per företagsområde under åren 2019 och 2018

## Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Näringslivet efterfrågar lokaler efter produktionens toppar och dalar, vilket innebär att deras behov kan skifta från månad till månad.

**K**ONTRAKTSTIDERNA BLIR KORTARE och kraven ökar gällande flexibilitet för både yta och tid. Ökad miljömedvetenhet och ny teknologi ställer krav på hållbara lösningar gällande bland annat energi, logistik och infrastruktur.

Det allmänna konjunkturläget med risker som nedläggningar eller flytt av enheter till andra länder samt osäkerheten gällande räntor är faktorer som skapar viss osäkerhet om framtiden. Bolagets uthyrningsgrad uppgår per den 31 december 2019 till 89,5 procent.

Sista halvåret 2019 drabbades bolaget av hyresgäster som gick i konkurs och på bara några månader sjönk uthyrningsgraden från 97,1 procent till 89,5 procent. Uthyrningsgraden har återhämtat sig i början av 2020 och uppgår 1 februari till 94,8 procent.

Under 2020 kommer fastigheten Svarven 1 att säljas till Ronneby Kommun och denne kommer att teckna avtal med ABRI avseende byggprojektledning för ombyggnation av fastigheten till skola, enligt beslut av Kommunfullmäktige. ABRI kommer även fortsättningsvis att fokusera på att vårda, värna och utveckla befintliga företagsbyar i samarbete med våra hyresgäster.

Dessutom kommer ABRI fortsätta att inrikta sig på energi- och miljöbesparande åtgärder samt arbeta för en utemiljö i företagsbyarna som upplevs som trygg och säker att vistas i, enligt beslutade mål, samt att arbeta med att tydliggöra och stärka bolagets varumärke.

ABRI kommer även framöver att arbeta aktivt inom kommunkoncernen med etableringsfrågor.



ABRIs servicetekniker finns tillgängliga dygnet runt, alla dagarna i veckan, året om.

# Väsentliga händelser under året presenterat per företagsby

## Svarven

Fastigheten Svarven har en yta på cirka 5 100 kvadratmeter och har varit hyresledig från och med 1 januari 2018. I början av 2020 kommer fastigheten att säljas till Ronneby Kommun och ställas om från industrilokal till skola åt utbildningsförvaltningen. Under 2019 har investeringar gjorts med cirka 2 miljoner kronor avseende projektering.



## Kallinge Företagscenter

Kallinge Företagscenter är ABRIs största företagsby med cirka 49 100 kvadratmeter yta för lager, industri, förråd och kontor. I området finns ett fyrtiotal mindre och medelstora företag. Ronneby kommun bedriver även ett antal verksamheter här. Årets investeringar inom företagsbyn uppgår till cirka 7,4 miljoner kronor och avser främst lokalanpassningar, uppgraderingar av tekniska installationer, ett flertal takomläggningar samt investeringar i ljussättning i området för att uppnå en tryggare utemiljö för våra invånare.

## Telefonen

Telefonen ligger centralt i Ronneby, bara någon minut från Resecentrum och järnvägsstationen. Företagsbyn Telefonen består av cirka 32 100 kvadratmeter och här finns flera tillverkande företag, kontor, vårdklinik, friskvårdsanläggning samt en restaurang. Årets investeringar på cirka 1,6 miljoner kronor avser främst lokalanpassningar till befintliga hyresgäster samt uppgradering av tekniska installationer.



## Fornanäs

Denna företagsby ligger vid Ronnebys hamn och har en yta på cirka 14 800 kvadratmeter. I dessa fastigheter finns främst höglager och kontorslokaler som hyrs av en hyresgäst. Under året har cirka 2,3 miljoner kronor investerats i fastigheten avseende främst uppvärmning och omläggning av tak.

## Häggatorp

Företagsbyn Häggatorp ligger i Kallinge och har en yta på cirka 15 500 kvadratmeter. Här finns kontor, industrilokaler, logistikcenter samt lager. Under året har cirka 0,4 miljoner kronor investerats och avser främst takomläggningar. I slutet av 2019 gick en av hyresgästerna i konkurs, vilket påverkat uthyrningsgrad och ekonomi negativt. I början av 2020 bildades ett nytt bolag som tog över verksamheten och nytt hyresavtal har tecknats för lokalen.





## Svenstorp

Svenstorp i Bräkne-Hoby är cirka 18 100 kvadratmeter stort och här finns ett större varuhus, gym, flera industrier, lager samt en restaurang. Under året har cirka 0,3 miljoner kronor investerats i fastigheten. Det har främst gjorts

investeringar avseende uppgradering av tekniska installationer. Under året har en av de större hyresgästerna gått i konkurs vilket innebär att uthyrningsgraden för fastigheten minskat markant under året.



## Karlstorp

Företagsbyn Karlstorp med Brunnsparken består av cirka 23 800 kvadratmeter varav den största fastigheten är Ronneby Brunn Hotell. Hotellet är en av södra Sveriges största resortanläggningar med 264 hotellrum, 30 konferenslokaler, kongresshall (Blekinge Convention Center), restaurang, festlokaler, nattklubb och spa.

Under 2019 har cirka 7,3 miljoner kronor investerats i fastigheten. Årets investeringar består främst i uppgradering av tekniska installationer, takomläggningar, ombyggnad av ventilationsystem samt investeringar i ljussättning runt fastigheten för att uppnå en tryggare utemiljö att vistas i.



## Hantverkaren

Fastigheten Hantverkaren ligger centralt i Ronneby. Hantverkaren har en uthyrningsbar yta på cirka 7 900 kvadratmeter. I fastigheten finns främst industri- och handelsföretag. Under året har cirka 0,2 miljoner kronor investerats i fastigheten avseende lokalanpassningar till befintliga hyresgäster.



## Viggenområdet

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

## Hjulet

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



## Bredåkra

Före detta Kommunhuset i Kallinge är cirka 2 400 kvadratmeter stort och inrymmer främst kontor och förråd. Årets investeringar på cirka 0,9 miljoner kronor avser främst lokalanpassningar och uppgradering av tekniska installationer.



## Piren

I Ronnebys hamn på västra Piren förvaltar ABRI cirka 2 800 kvadratmeter byggnadsyta. Här finns främst lagerlokaler och inga investeringar har gjorts under året.





# Kundnöjdhet

Ett av bolagets viktigaste mål är att våra kunder ska vara nöjda och ha ABRI som sitt förstahandsval som hyresvärd. I vår årliga kundundersökning fångar vi upp viktiga synpunkter som vi tar in i vårt dagliga arbete.

**A**V 106 TILLFRÅGADE FÖRETAG medverkade 65 procent i 2019 års kundundersökning. Vi är mycket glada över att vårt arbete att ge bra service märks i svaren då 99 procent av de som svarat vill hyra lokal av oss igen och 86 procent ger oss högsta omdömet på frågan.

På frågan om vi är en bra hyresvärd får vi medelbetyget 8,67 (av max 10) där 36 procent ger oss högsta betyget 10 "mycket väl godkänt".

88 procent av företagen tycker att de har haft möjlighet att påverka utformningen av sin lokal och 82 procent tycker att lokalen håller rimligt god standard eller bättre.

76 procent av våra hyresgäster upplever aldrig eller nästan aldrig skadegörelse i sitt område och 92 procent rekommenderar oss till andra företag.

NÅGRA FRISVAR FRÅN ÅRETS UNDERSÖKNING:

» Otroligt duktig och servicevänlig personal. Vi har mycket bra kontakt och är mycket nöjda. «

» Vi är nöjda med ABRI som hyresvärd. Fräscha lokaler som håller bra standard. «

» Aldrig några problem om vi behöver hjälp med något. «

Varför vill du rekommendera ABRI som hyresvärd till andra företag?  
Svaren är presenterade i ett ordmoln med de vanligaste orden i svaren visade i storlek efter hur ofta de nämns.



## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs i sin helhet av AB Ronneby Helsobrunn (ABRH), som i sin tur ägs till 100% av Ronneby Kommun.

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

|                                   | Aktiekapital | Uppskrivningsfond | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt        |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|------------|---------------------|----------------|---------------|
| Ingående balans 2019-01-01        | 500          | 0                 | 100        | 53 678              | 3 392          | 57 670        |
| Överföring resultat föregående år | 0            | 0                 | 0          | 3 393               | -3 393         | 0             |
| Lämnad utdelning                  | 0            | 0                 | 0          | -1 500              | 0              | -1 500        |
| Årets resultat                    | 0            | 0                 | 0          | 0                   | 3 298          | 3 298         |
| <b>Utgående balans 2019-12-31</b> | <b>500</b>   | <b>0</b>          | <b>100</b> | <b>55 571</b>       | <b>3 298</b>   | <b>59 469</b> |

|   | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott | 92 661     | 94 161     |



## Parkdalaskolan

ABRIs fastighet Svarven 1 som tidigare inrymde en industri för elektroniktillverkning, ska byggas om till Parkdalaskolan.

ABRI är bygg- och projektledare och under 2020 kommer fastigheten att säljas till Ronneby kommun.

Byggnadens yttre ramar behålls men invändigt blir i princip allt nytt. Skolan får en tydlig entré, och bibliotek och matsal får en central placering. Det blir två stora ljusgårdar som är öppna från undervåning och upp till tak. Stort fokus läggs på inomhusklimat, ljud och ljus.

Byggprojektet beräknas kosta cirka 209 miljoner kronor och vara klart till november 2021.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 55 571 013        |
| Årets resultat      | 3 297 970         |
|                     | <b>58 868 983</b> |

disponeras så att

|  |                   |
|--|-------------------|
| till aktieägare utdelas (5 000 kronor per aktie) | 2 500 000         |
| i ny räkning överföres                           | 56 368 983        |
|  | <b>58 868 983</b> |

## RESULTATRÄKNING

|  | Not     | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--|---------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i>  |         |                           |                           |
| Nettoomsättning  | 2       | 69 458                    | 68 558                    |
| Aktiverat arbete för egen räkning                                  |         | 703                       | 515                       |
|  |         | <b>70 161</b>             | <b>69 073</b>             |
| <i>Rörelsens kostnader</i>   |         |                           |                           |
| Övriga externa kostnader   | 1, 3, 5 | -23 764                   | -23 174                   |
| Personalkostnader  | 4       | -7 105                    | -7 473                    |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |         | -23 985                   | -23 237                   |
| Övriga rörelsekostnader  |         | -512                      | -439                      |
| <b>Rörelseresultat</b>   |         | <b>14 795</b>             | <b>14 750</b>             |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                            |         |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                         | 6       | -10 626                   | -10 096                   |
|  |         | <b>-10 626</b>            | <b>-10 096</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                           |         | <b>4 169</b>              | <b>4 654</b>              |
| Bokslutsdispositioner  |         | 0                         | 0                         |
| <b>Resultat före skatt</b>   |         | <b>4 169</b>              | <b>4 654</b>              |
| Skatt på årets resultat  | 7       | -871                      | -1 261                    |
| <b>Årets resultat</b>  |         | <b>3 298</b>              | <b>3 393</b>              |

## BALANSRÄKNING

|  | Not    | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--|--------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |        |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |        |                |                |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>                                      |        |                |                |
| Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter           | 8      | 0              | 0              |
|  |        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |        |                |                |
| Byggnader och mark   | 9      | 552 439        | 559 620        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 10     | 20 365         | 15 222         |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 11     | 1 449          | 1 865          |
|  |        | <b>574 253</b> | <b>576 707</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |        |                |                |
| Andelar i koncernföretag   | 12, 13 | 100            | 100            |
| Uppskjuten skattefordran   | 14     | 2 693          | 3 564          |
|  |        | <b>2 793</b>   | <b>3 664</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |        | <b>577 046</b> | <b>580 371</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |        |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |        |                |                |
| Kundfordringar   |        | 5 580          | 4 574          |
| Övriga fordringar  |        | 1 000          | 854            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |        | 1 399          | 1 382          |
|  |        | <b>7 979</b>   | <b>6 810</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>  |        |                |                |
| Kassa och bank   |        | 55             | 43             |
|  |        | <b>55</b>      | <b>43</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |        | <b>8 034</b>   | <b>6 853</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |        | <b>585 080</b> | <b>587 224</b> |

## BALANSRÄKNING

|   | Not    | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|--------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                   | 15     |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                            |        |                |                |
| Aktiekapital  | 16     | 500            | 500            |
| Reservfond  |        | 100            | 100            |
|   |        | <b>600</b>     | <b>600</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                             |        |                |                |
| Balanserat resultat                                   |        | 55 571         | 53 678         |
| Årets resultat  |        | 3 298          | 3 393          |
|   |        | <b>58 869</b>  | <b>57 071</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                             |        | <b>59 469</b>  | <b>57 671</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                                   |        |                |                |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 17     | 6 457          | 6 218          |
|   |        | <b>6 457</b>   | <b>6 218</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                           | 18, 21 |                |                |
| Checkräkningskredit                                   | 19     | 53 618         | 56 947         |
| Övriga skulder till kreditinstitut                    |        | 400 000        | 400 000        |
| Skulder till koncernföretag                           |        | 50 000         | 50 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                     |        | <b>503 618</b> | <b>506 947</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                           |        |                |                |
| Leverantörsskulder                                    |        | 3 239          | 2 225          |
| Skulder till koncernföretag                           |        | 2 843          | 2 484          |
| Övriga skulder  |        | 422            | 732            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          | 20     | 9 032          | 10 947         |
|   |        | <b>15 536</b>  | <b>16 388</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |        | <b>585 080</b> | <b>587 224</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 4 169                     | 4 654                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera                        |                           |                           |
| Avskrivningar och nedskrivningar  | 23 897                    | 23 149                    |
| Avsättning till pensioner   | 239                       | 875                       |
|   | <b>28 305</b>             | <b>28 678</b>             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>28 305</b>             | <b>28 678</b>             |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>  |                           |                           |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       | -1 169                    | 90                        |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder  | -852                      | -2 810                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>26 284</b>             | <b>25 958</b>             |
| <i>Investeringsverksamheten</i>   |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -21 955                   | -21 690                   |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       | 512                       | 439                       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-21 443</b>            | <b>-21 251</b>            |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>  |                           |                           |
| Utbetald utdelning  | -1 500                    | -1 500                    |
| Förändring av checkräkningskredit   | -3 329                    | -3 226                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-4 829</b>             | <b>-4 726</b>             |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>12</b>                 | <b>-19</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>43</b>                 | <b>62</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>55</b>                 | <b>43</b>                 |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper med mera

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är AB Ronneby Helsobrunn (organisationsnummer 556033-9219) med säte i Ronneby. Moderföretag för hela koncernen är Ronneby Kommun (organisationsnummer 212000-0837) med säte i Ronneby.

#### Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag men upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument.

#### Redovisning av leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjande perioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

|  |           |
|--|-----------|
| Byggnader                                | 20-100 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-20 år   |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 5-10 år   |

#### Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

## NOTER

### Not 1 Arvode till revisorer

|                    | 2019       | 2018       |
|--------------------|------------|------------|
| EY                 |            |            |
| Revisionsuppdraget | 71         | 100        |
| Övriga tjänster    | 95         | 82         |
|                    | <b>166</b> | <b>182</b> |

### Not 2 Leasingavtal - leasegivare

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal. | 69 458 | 68 558 |
|---|--------|--------|

Företaget har ingått följande väsentliga hyresavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

|                            |         |         |
|----------------------------|---------|---------|
| Ska betalas inom 1 år      | 2 853   | 1 698   |
| Ska betalas inom 1-5 år    | 206 204 | 110 172 |
| Ska betalas senare än 5 år | 18 532  | 275 168 |

Bolagets leasingavtal som leasegivare består uteslutande av hyresavtal med hyresgäster.

### Not 3 Operationella leasingavtal

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal. | 334 | 321 |
|--|-----|-----|

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

|                            |     |     |
|----------------------------|-----|-----|
| Ska betalas inom 1 år      | 282 | 236 |
| Ska betalas inom 1-5 år    | 104 | 224 |
| Ska betalas senare än 5 år | 0   | 0   |

Bolaget har fem leasingavtal avseende bilar.

### Not 4 Anställda och personalkostnader

| Medelantalet anställda                                    |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Män   | 5            | 5            |
| Kvinnor   | 4            | 4            |
|   | <b>9</b>     | <b>9</b>     |
| Löner och andra ersättningar                              |              |              |
| Styrelse och verkställande direktör                       | 1 125        | 1 110        |
| Övriga anställda  | 3 701        | 3 547        |
|   | <b>4 826</b> | <b>4 657</b> |
| Pensions- och övriga sociala kostnader                    |              |              |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | 491          | 199          |
| Pensionskostnader för övriga anställda                    | -23          | 897          |
| Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal             | 1 667        | 1 536        |
|   | <b>2 135</b> | <b>2 632</b> |

### Utestående pensionsförpliktelser

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| till styrelse och verkställande direktör | 1 506 | 1 308 |
|--|-------|-------|

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

|                           |     |      |
|---------------------------|-----|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 8%  | 0%   |
| Andel män i styrelsen     | 92% | 100% |

### Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

|   | 2019 | 2018 |
|---|------|------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen       | 41%  | 45%  |
| Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen | 3%   | 3%   |

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag (varav borgensavgift 1 800 (1 575)) | -2 146         | -1 575         |
| Övriga räntekostnader  | -8 480         | -8 521         |
|  | <b>-10 626</b> | <b>-10 096</b> |

### Not 7 Skatt på årets resultat

|   |            |              |
|---|------------|--------------|
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader      | 643        | 697          |
| Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag | 228        | 564          |
| <b>Summa redovisad skatt</b>                                      | <b>871</b> | <b>1 261</b> |

|                                   |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Genomsnittlig effektiv skattesats | 20,9% | 27,1% |
|-----------------------------------|-------|-------|

### AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS

|   |            |              |
|---|------------|--------------|
| Redovisat resultat före skatt   | 4 169      | 4 654        |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4%(22 %)): | 892        | 1 024        |
| Skatteeffekt av:  |            |              |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader                                      | 11         | 16           |
| Justering föregående års underskottsavdrag                            | -32        | 221          |
| <b>Redovisad skatt</b>  | <b>871</b> | <b>1 261</b> |
| Effektiv skattesats   | 20,9%      | 27,1%        |

### Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Förändring av uppskjuten skatt är hänförlig till skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader och markanläggningar samt underskottsavdrag.

## Not 8 Koncessioner, patent, licenser, varumärken och liknande rättigheter

|   | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 000         | 3 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 000</b>  | <b>3 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -600          | -580          |
| Årets avskrivningar                             | 0             | -20           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-600</b>   | <b>-600</b>   |
| Ingående nedskrivningar                         | -2 400        | -2 400        |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-2 400</b> | <b>-2 400</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

## Not 9 Byggnader och mark

|   | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 980 339         | 952 605         |
| Årets anskaffningar                             | 153             | 1 400           |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -4 323          | -1 063          |
| Omklassificeringar                              | 16 641          | 27 397          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>992 810</b>  | <b>980 339</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -367 825        | -345 801        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 3 811           | 624             |
| Årets avskrivningar                             | -23 463         | -22 648         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-387 477</b> | <b>-367 825</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -52 894         | -52 894         |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-52 894</b>  | <b>-52 894</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>552 439</b>  | <b>559 620</b>  |
| <i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>     |                 |                 |
| Redovisat värde                                 | 552 439         | 559 620         |
| Verkligt värde                                  | 605 000         | 592 000         |

### Beräkning av verkligt värde

Ovanstående värdering av verkligt värde baseras på värdering utförd av en oberoende värderingsman. Värderingen är gjord enligt ortprismodellen.

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|                                 | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 15 222        | 22 969        |
| Årets anskaffningar             | 22 413        | 20 473        |
| Omklassificeringar              | -17 270       | -28 220       |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>20 365</b> | <b>15 222</b> |

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 17 656         | 17 016         |
| Årets anskaffningar                             | 18             | 640            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>17 674</b>  | <b>17 656</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -15 791        | -15 309        |
| Årets avskrivningar                             | -434           | -482           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-16 225</b> | <b>-15 791</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 449</b>   | <b>1 865</b>   |

## Not 12 Andelar i koncernföretag

|   | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 100        | 100        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>100</b> | <b>100</b> |

## Not 13 Specifikation av andelar i koncernföretag

| Namn             | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal andelar | Bokfört värde   |
|------------------|--------------|----------------|---------------|-----------------|
| Ronneby Brunn AB | 100%         | 100%           | 100           | 100             |
|                  |              |                |               | <b>100</b>      |
|                  | Org.nr.      | Säte           | Eget kapital* | Årets resultat* |
| Ronneby Brunn AB | 556494-9393  | Ronneby        | 88            | -4              |

\*Eget kapital samt årets resultat har angetts i sin helhet oavsett ägarandel. Med årets resultat avses resultat efter finansiella poster

#### Not 14 Uppskjuten skattefordran

|                            | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Ingående saldo             | 3 564        | 4 825        |
| Återförda skattefordringar | -871         | -1 261       |
|                            | <b>2 693</b> | <b>3 564</b> |

Se även not 7 Skatt på årets resultat.

#### Not 15 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat   | 55 571 013        |
| Årets resultat  | 3 297 970         |
|   | <b>58 868 983</b> |
| disponeras så att<br>till aktieägare utdelas (5 000 kronor per aktie) | 2 500 000         |
| i ny räkning överföres  | 56 368 983        |
|   | <b>58 868 983</b> |

#### Not 16 Aktier

|              | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Antal aktier | 500        | 500        |
|              | <b>500</b> | <b>500</b> |

#### Not 17 Avsättningar

*Pensioner och liknande förpliktelser*

|                         |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 6 218        | 5 343        |
| Årets avsättningar      | 239          | 875          |
|                         | <b>6 457</b> | <b>6 218</b> |

#### Not 18 Långfristiga skulder

*Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen*

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 400 000        | 400 000        |
| Skulder till koncernföretag | 50 000         | 50 000         |
|                             | <b>450 000</b> | <b>450 000</b> |

#### Not 19 Checkräkningskredit

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| Beviljad kredit  | 78 000 | 78 000 |
| Utnyttjad kredit | 53 618 | 56 947 |

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2019-12-31   | 2018-12-31    |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Upplupna semesterlöner     | 634          | 699           |
| Upplupna sociala avgifter  | 273          | 173           |
| Upplupna räntekostnader    | 3 710        | 3 682         |
| Övriga upplupna kostnader  | 1 852        | 1 637         |
| Förutbetalda hyresintäkter | 2 563        | 4 756         |
|                            | <b>9 032</b> | <b>10 947</b> |

#### Not 21 Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget tillämpar så kallad "säkringsredovisning", vilket bland annat innebär att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Utestående ränteswapavtal uppgår till 300 000 (300 000). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på 12 999 (19 039) i tecknade avtal.

#### Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

*Rörelsemarginal*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen

*Justerat eget kapital*

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

*Avkastning på eget kapital*

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                      |      |      |
|----------------------|------|------|
| Ställda säkerheter   | Inga | Inga |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

## STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Ronneby den 24 februari 2020



Johan Sandberg  
Ordförande



Håkan Robertsson  
2:e vice ordförande



Gilbert Nilsson



Jan Olof Ahlström



Sten Albert Olsson



Bengt Åke Johansson



Thomas Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/3 2020.  
Ernst & Young AB



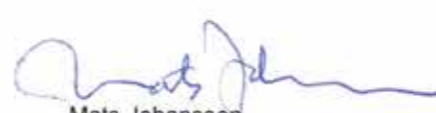
Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



Tommy Mårtensson  
1:e vice ordförande



Henrik Mösenbacher



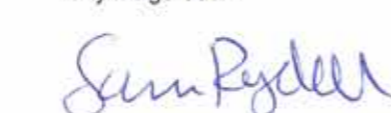
Mats Johansson



Mikael Mårtensson



Tony Holgersson



Sanna Rydell



Dennis Robérteus  
Verkställande direktör



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Ronneby Industrifastigheter, org.nr 556077-1072

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ronneby Industrifastigheter för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Enligt vår 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Ronneby Industrifastigheter 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 revisionsssed 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 AB Ronneby Industrifastigheter för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till AB Ronneby Industrifastigheter 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.

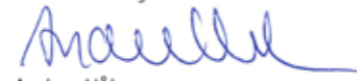
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlskrona den 9/3 2020

Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Ronneby  
Industrifastigheter  
organisationsnummer 556077-1072

Till fullmäktige i Ronneby kommun

## Granskningsrapport för år 2019

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

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsd i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

**Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Ronneby den 27 februari 2020



Thomas Håkansson

Lekmannarevisor

Ronneby kommun

### Bilagor:

PM - Lekmannarevision i AB Ronneby Industrifastigheter



# *Skräddarsydda* **FÖRETAGSLOKALER** I RONNEBY KOMMUN

AB Ronneby Industrifastigheter  
Fridhemsvägen 15  
372 38 Ronneby  
Telefon 0457-61 87 00  
E-post [info@abri.se](mailto:info@abri.se)  
[www.abri.se](http://www.abri.se)