

AB RONNEBY INDUSTRIFASTIGHETER

# *Årsredovisning 2021*



**ABRI**

AB Ronneby Industrifastigheter



# Innehåll

- 03** Året i korthet

---

- 04** VD kommentar

---

- 06** Verksamheten

---

- 07** Historisk flerårsöversikt

---

- 08** Mål

---

- 10** Resultat och investeringar

---

- 11** Framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

---

- 12** Väsentliga händelser under året presenterat per företagsby

---

- 15** Förändring av eget kapital

---

- 16** Förslag till resultatdisposition

---

- 16** Resultaträkning

---

- 17** Balansräkning

---

- 19** Kassaflödesanalys

---

- 20** Tilläggsupplysningar

---

- 22** Noter

---

- 28** Styrelsens underskrifter

---

- 29** Revisionsberättelse

---

- 31** Granskningsrapport

---

Sidorna 15 till 31 är utdrag ur den legala årsredovisningen.

Bilder sidan 1 och 32  
från kvarteret Telefonen.

ABRIs personal samlas för en genomgång av Parkdalaskolan där bolaget under 2021 var bygg- och projektledare.



FORM OCH PRODUKTION | Paula van Riessen  
BILDER | Caluva Fotografer, Paula van Riessen,  
Bergslagsbild AB

TRYCK | Copygraf i Bråkne-Hoby AB



# ÅRET I KORTHET

Soliditet  
10,6%

Uthyrnings-  
grad 95,5%

Netto-  
omsättning  
65,0 mkr

Resultat  
3,6 mkr

Tillgångar  
551,1 mkr

Investeringar  
21,3 mkr

- Ägare Ronneby kommun
- 169 700 kvadratmeter uthyrningsbar yta
- Tjugotvå fastigheter i elva företagsbyar
- Sex av elva företagsbyar är fullt uthyrda
- 174 hyresgäster
- Nio anställda
- Över tre procent ökad uthyrning under året vilket innebär cirka 6 000 kvadratmeter
- Medelbetyg 8,9 av maxbetyget 10 i bolagets kundundersökning
- Fler än tjugotvå nya hyresavtal har ingåtts under 2021
- Bygg- och projektledare för ombyggnationen av tidigare industrifastighet till Parkdalaskolan
- Av riksdagen beslutad hyresrabatt har erbjudits till företag i specifika branscher
- En miljon kronor har lämnats i utdelning till moderbolaget
- 1,5 miljoner kronor i villkorat aktieägartillskott har återbetalats till Ronneby kommun
- Ronneby kommuns generella kvalitetsprogram för hållbar byggnation följs
- Deltar i kommunkoncernens kris- och beredskapsarbete
- Medverkar i kommunens Exploateringsgrupp
- Tävlingsvärd för Ung Företagsamhet och priset "Årets monter"
- Sponsor för "Made in Ronneby" på näringslivsgalan Guldeken
- Medlem i Ronneby Handel och delaktiga i BID
- Medlem i Fastighetsägarna och Ronneby Fastighetsägargrupp
- Ingår i VD-grupp för näringslivet
- 21,3 miljoner kronor har investerats i upprustningen av fastigheterna där de största posterna är Kallinge Företagscenter, Häggatorp och kvarteret Telefonen

# Ökad uthyrning och väl genomförda projekt

Uthyrningen ökade med över tre procent under året och intresset för nyetableringar har varit god trots de senaste årens pandemi. Den rådande situationen har inneburit att bolaget flyttat större investeringar framåt i tiden och vi har prioriterat ombyggnationer och löpande underhåll. Pandemin har haft en stor påverkan på bolagets ekonomi men mot slutet av året upplevde vi en försiktig tillväxt och återhämtning.

**A** **BRI genomförde verksamheten på ett hållbart sätt då bolaget snabbt ställde om arbetet både internt och externt gentemot våra hyresgäster.**

Personalen har jobbat parallellt i två arbetslag för att säkerställa att driften av företaget och fastigheterna kunde fortgå utan avbrott och att våra hyresgäster vid behov alltid kunde få tillgång till service.

Vi har fortlöpande kommunicerat med våra hyresgäster angående pandemins påverkan på deras verksamheter och vårt sätt att arbeta. Bolaget har även gett hyresrabatter enligt riksdagens beslut, vilket har inneburit minskade hyresintäkter, men också att våra hyresgäster överlevt den tuffa tiden med pandemin.

ABRIs hantering av kunder och projekt under året visar att tillvägagångssättet varit framgångsrikt och att vi inte bara fått behålla våra hyresgäster, utan också har ökat bolagets uthyrning.

## PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Den rådande situationen med pandemin under 2021 gjorde att bolaget bordlade vissa större investeringar för att prioritera nödvändiga ombyggnationer och det löpande underhållet av fastigheterna. Vi har haft en mängd projekt igång parallellt där vi bland annat byggt om och anpassat produktionslokaler, personalutrymmen och kontor. Vi har utfört flertalet fasadrenoveringar, tilläggsisoleringar, omfattande

brandskyddsåtgärder och har installerat nya portar, kyla och ventilation. Flera områden har dessutom fått ny markbeläggning och nya parkeringar.

## NYA HYRESGÄSTER

Flera hyresgäster har expanderat under året och intresset för nyetableringar i bolagets lokaler har varit god. Tyvärr har pandemin även gjort att några av våra hyresgäster varit tvungna att dra ner på verksamheten.

*” Vi ser tillbaka på ett år med flera rivstarter då restriktionerna mot covid-19 ändrades, och lika många inbromsningar när samhället åter stängde med kort varsel. ”*

Vi har byggt om för nyetableringar i Kallinge Företagscenter och för expanderande hyresgäster i fastigheten Svenstorp i Bräkne-Hoby. I våra övriga fastigheter har flertalet ombyggnationer pågått parallellt under året - både för nyetablerade företag och för redan befintliga hyresgäster.

Vi har landat över tjugo nya hyresavtal och hyrt ut cirka sex tusen kvadratmeter mer än tidigare, vilket innebär att den totala uthyrda ytan i bolaget har ökat till över 162 000 kvadratmeter.



Dennis Robérteus, VD ABRI



## PARKDALA ÄR VÅRT STÖRSTA BYGG-PROJEKT NÅGONSIN

ABRI är ansvariga för bygg- och projektledningen vid ombyggnationen av fastigheten Svarven 1 till Parkdalaskolan. Byggnationen har pågått sedan 2020 och den före detta industrifastigheten såldes av ABRI till Ronneby kommun samma år.

Byggnaden har genomgått en transformation till en modern miljövänlig skola med välplanerade studieytor, bibliotek, skolrestaurang med trivsamt elevcafé och en nybyggd idrottshall. Skolan är cirka 8 750 kvadratmeter stor och inrymmer 700 elever i årskurs 4 – 9. Den omges av en kreativ utemiljö med bland annat amfi-teater och uteklassrum.

Både lokaler och utemiljö är byggda med inspiration av konceptet Cradle to Cradle® som fokuserar på ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Genom att återanvända en redan existerande fastighet sparas på råvaror, energi och kostnader. Där stomme, fasadskikt och yttertak är exempel på delar som återanvänts.

## MILJÖMÅL OCH HÅLLBARHET

ABRI följer Ronneby kommuns generella kvalitetsprogram för hållbar byggnation. Vi har fjärrvärme till nästan alla bolagets fastigheter, all utebelysning och belysning i lokalerna byts ut till LED och vid ombyggnationer tar vi hand om material som vi sedan återbrukar i andra sammanhang.

Bolaget arbetar fortlöpande med att bibehålla en hög standard på fastigheter och inomhusmiljö vilket gör att slitage och skadegörelse minskar - i fräscha lokaler vill man hålla snyggt och rent! Vi kommunicerar även fortlöpande med våra hyresgäster om vikten av att sträva efter miljöförbättrande arbetssätt, som att stänga portar för att spara på värme och el.

För att förbättra inomhusklimatet och spara in på energiförbrukningen arbetar vi bland annat med att förbättra U värde när vi byter ut fönster, bättra på väggar för kallras och isolera om tak.

Vi arbetar också i projektform för att utemiljön i företagsbyarna ska upplevas som trygg och säker att vistas i.

## UTVECKLING OCH FRAMTID

Under 2022 påbörjar bolaget en förstudie i hur vi kan komplettera våra fastigheter med solcellsanläggningar, vi kommer att vidareutveckla modulen energiuppföljning i vårt fastighets-system och vi ska förstärka arbetet med energi- och miljöbesparande åtgärder.

Vi kommer att fortsätta fokusera på att vårda, värna och utveckla befintliga företagsbyar i samarbete med våra hyresgäster. Vårt mål är att ha nöjda företag som hyresgäster som stannar kvar i lokalerna och som rekommenderar oss som hyresvärd till omgivande näringsliv.

Dennis Robérteus  
Verkställande direktör i ABRI



Vi genomför Trygghetsprojekt för att erbjuda en säker utemiljö. På bilden besöker ABRI:s personal företagsbyn Hjulet.

# 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 inom Ronneby kommun och har ett fastighetsbestånd på cirka 169 700 (169 700) kvadratmeter.

Bolaget förvaltar 22 (22) fastigheter som är fördelade i elva företagsbyar. Under 2020 såldes fastigheten Svarven 1.

FÖRETAGSBY	Antal fastigheter	Antal hyresgäster	Uthyrningsbar yta kvadratmeter	Uthyrningsgrad* 2021-12-31
Karlstorp	2	5	23 800	100 %
Fornanäs	3	1	14 800	100%
Svenstorp	2	15	18 100	89,0%
Hantverkaren	1	9	7 900	90,5%
Hjulet	1	7	1 900	100%
Häggatorp	4	5	15 500	100%
Kallinge Företagscenter	3	107	49 200	97,4%
Bredåkra	1	7	2 400	95,3%
Piren	1	2	2 800	100%
Viggenområdet	2	2	1 200	100%
Telefonen	2	14	32 100	88,9%
	22	174	169 700	95,5%

\* Uthyrningsgrad avser kontrakterad yta

# Historisk flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	65,0	64,9	69,5	68,6	68,2
Resultat före bokslutsdispositioner	3,6	3,3	4,2	4,6	3,9
Balansomslutning	551,1	572,4	585,1	587,2	590,4
Soliditet	10,6%	10,3%	10,0%	9,7%	9,4%
Avkastning på eget kapital	6,1%	5,5%	7,0%	8,2%	7,1%
Genomsnittlig uthyrningsgrad	95,5%	92,0%	89,5%	97,2%	96,4%

ABRI erbjuder service året runt - dygnet runt.



Kvarteret Telefonen och nya stadsdelen Kilen.





# Mål

Verksamheten i bolaget har bedrivits och utvecklats i enlighet med det fastställda ändamålet med verksamheten och i enlighet med de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten, så som de är angivna i de för år 2021 gällande bolagsordning och ägardirektiv.

**B**olagsordning och ägardirektiv har efterlevts. ABRIs nu gällande bolagsordning antogs av årsstämman den 15 maj 2019. ABRIs nu gällande ägardirektiv antogs av årsstämman den 12 januari 2021.

I bolagsordningen står angivet att ABRI ska äga, anskaffa, iordningställa och förvalta fastigheter samt medverka vid företagsetableringar 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 exploateringsgrupp, Ronneby Handel, näringslivsgalan Guldeken, VD-gruppen och Fastighetsägarna.

Bolaget har även stöttat kommunens näringsliv genom att erbjuda den av riksdagen beslutade möjligheten att ge hyresrabatt till företag i specifika branscher samt att vara tillmötesgående gällande anstånd med betalning av hyra för de hyresgäster som drabbats väsentligt av rådande pandemi.

Enligt gällande ägardirektiv ska bolaget:

- årligen återbetala 1,5 miljoner kronor, avseende tidigare utbetalade villkorade aktieägartillskott, till ägaren
- lämna 1,0 miljoner kronor i utdelning till moderbolaget
- arbeta efter en långsiktig målsättning att nå en soliditet på lägst 15%

- arbeta för att öka andelen el-/biogasbilar i den kommunala verksamheten
- arbeta efter att all ny, till- och ombyggnad ska ske enligt Ronneby kommuns generella kvalitetsprogram för hållbar byggnation
- delta i kommunkoncernens kris- och beredskapsarbete
- rapportera gjorda insatser för att förbättra företagsklimatet i Ronneby kommun

Dessutom finns uppdraget att minska personalkostnaderna med 3,5% mellan åren 2018 och 2021 kvar från kommunens budget 2019.

Återbetalning av aktieägartillskottet samt utdelning kommer att verkställas och soliditeten har förbättrats från 10,3% till 10,6%.

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. ABRIs egna upphandlingar under 2021 har gjorts enligt kommunens fastställda krav.

Under året har bolaget tecknat leasingavtal avseende en elbil och därmed ökat andelen av elbilar i den kommunala verksamheten.

Gällande kris- och beredskapsarbete har ABRI deltagit i de aktiviteter vi blivit inbjudna till och rapportering har gjorts gällande insatser för kommunens företagsklimat.

Uppdraget att minska personalkostnaden med 3,5% mellan åren 2018 och 2021 har inte uppfyllts.

# Resultat

BOLAGETS RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT UPPGICK TILL 3,6 MILJONER KRONOR (3,3 MKR). NETTOOMSÄTTNINGEN HAR ÖKAT JÄMFÖRT MED FJOLÅRET OCH UPPGICK TILL 65,1 MILJONER KRONOR (64,9 MKR).

## Investeringar

Investeringarna uppgår för räkenskapsåret till 21,3 miljoner kronor (13,7 mkr). De större investeringarna fördelas enligt följande:

Personalutrymmen i kvarteret Telefonen.



FÖRETAGSBY	2021	2020
Karlstorp/Brunnsparken	2,6	6,1
Fornanäs	0,2	0,5
Svenstorp	3,3	0,3
Hantverkaren	2,7	0,2
Hjulet	0,1	0,0
Häggatorp	4,1	1,4
Kallinge Företagscentrum	4,3	2,2
Bredåkra/Kommunhuset	0,1	1,3
Svarven	0,0	0,3
Telefonen	3,9	1,4
<b>Investeringar totalt</b>	<b>21,3</b>	<b>13,7</b>

Investeringar per företagsområde under åren 2021 och 2020 presenterat i miljoner kronor.





ABRI äger två fastigheter i Viggensområdet.  
2014 var bolaget bygg- och projektledare för uppsättandet av ett JA 37 Viggensplan i området.

# *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.

Kontraktstiderna blir kortare och kraven ökar gällande flexibilitet för både yta och tid. Ökad miljömedvetenhet och ny teknik 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 ovissheten gällande räntor är faktorer som skapar viss osäkerhet om framtiden.

Bolagets uthyrningsgrad uppgår per den 31 december 2021 till 95,5%. De två senaste årens rådande samhällssituation med pandemi har haft betydande påverkan på bolagets räkenskaper. Flertalet hyresgäster har under pandemin dragit ned på sin verksamhet.

Bolaget har under 2020 och 2021 genomfört de hyresrabatter till företag i specifika branscher som riksdagen beslutat. Detta har inneburit

minskade hyresintäkter med cirka 1,6 (1,7) miljoner kronor. Kompensation avseende hyresrabatten har erhållits från staten med cirka 0,8 (0,8) miljoner kronor.

Den rådande situationen har även inneburit att investeringar fått flyttas framåt i tiden och istället har det löpande underhållet prioriterats.

ABRI har under året arbetat med byggprojektledning avseende ombyggnationen av fastigheten Svarven 1 till skola enligt avtal med Ronneby kommun.

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.



# Väsentliga händelser

UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

## Presenterat per företagsby

### KARLSTORP

Företagsbyn Karlstorp ligger i Brunnsparken och 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, kongresshallen Blekinge Convention Center, restaurang, festlokaler, nattklubb och spa.

Under 2021 har cirka 2,6 miljoner kronor investerats i fastigheten. Årets investeringar består främst i ombyggnation av terrass samt uppgradering av tekniska installationer och brandskydd.



## BREDÅKRA

Företagsbyn Bredåkra är före detta Kommunhuset i Kallinge och är cirka 2 400 kvadratmeter stort och inrymmer främst kontor och förråd.

Årets investeringar på cirka hundra tusen kronor avser uppgradering av tekniska installationer.



## 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 4,1 miljoner kronor investerats och avser främst lokalanpassningar och uppgraderingar av tekniska installationer.

## 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 2,7 miljoner kronor investerats i fastigheten avseende lokalanpassningar.



## 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 cirka hundra tusen kronor investerats i byggnaden.





## KALLINGE FÖRETAGSCENTER

Kallinge Företagscenter är ABRI:s största företagsby med cirka 49 200 kvadratmeter yta för lager, industri, förråd och kontor. I området finns ett femtiotal mindre och medelstora företag. Ronneby kommun bedriver även ett antal verksamheter här.

Årets investeringar inom företagsbyn uppgår till cirka 4,3 miljoner kronor och avser främst lokal- anpassningar och uppgraderingar av tekniska installationer.

## PIREN

I Ronnebyhamn på västra Piren förvaltar ABRI cirka 2 800 kvadratmeter byggnadsyta. Detta är en lagerlokal och inga investeringar har gjorts under året.



## VIGENOMRÅDET

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.

## SVENSTORP

Svenstorp i Bräkne-Hoby är cirka 18 100 kvadratmeter stort och här finns flera industrier, lager, gym samt en restaurang.

Under året har cirka 3,3 miljoner kronor investerats i fastigheten. Det har främst gjorts investeringar avseende lokalanpassningar.



## FORNANÄS

Denna företagsby ligger vid Ronnebyhamn 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 200 000 kronor investerats i fastigheten avseende främst lokalanpassning.



## 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 3,9 miljoner kronor avser främst lokalanpassningar och markanläggningar.

## 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

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	500	100	56 369	2 514	59 483
Överföring resultat föregående år	0	0	2 514	-2 514	0
Lämnad utdelning	0	0	-2 500	0	-2 500
Årets resultat	0	0	0	2 873	2 873
<b>Utgående balans 2021-12-31</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>56 383</b>	<b>2 873</b>	<b>59 856</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott

2021-12-31	2020-12-31
89 661	91 161

# FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	56 382 574
Årets resultat	2 872 616
	<b>59 255 190</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (5 000 kronor per aktie)	2 500 000
i ny räkning överföres	56 755 190
	<b>59 255 190</b>

## RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	3	65 055	64 890
Aktiverat arbete för egen räkning		964	1 174
Övriga rörelseintäkter	1	802	917
		<b>66 821</b>	<b>66 981</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2, 4, 6	-24 006	-22 469
Personalkostnader	5	-8 695	-8 183
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-22 427	-21 803
Övriga rörelsekostnader		-27	-319
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 666</b>	<b>14 207</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 036	-10 937
		<b>-8 036</b>	<b>-10 937</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 630</b>	<b>3 270</b>
Bokslutsdispositioner		0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 630</b>	<b>3 270</b>
Skatt på årets resultat	8	-757	-757
<b>Årets resultat</b>		<b>2 873</b>	<b>2 513</b>



# BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	528 899	538 877
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	11 185	2 651
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 459	1 500
		<b>541 543</b>	<b>543 028</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13, 14	100	100
Uppskjuten skattefordran	15	1 179	1 936
		<b>1 279</b>	<b>2 036</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>542 822</b>	<b>545 064</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 056	15 214
Fordringar hos koncernföretag		0	9 710
Övriga fordringar		495	586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 540	1 609
		<b>8 091</b>	<b>27 119</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		209	268
		<b>209</b>	<b>268</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 300</b>	<b>27 387</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>551 122</b>	<b>572 451</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	500	500
Reservfond		100	100
		<b>600</b>	<b>600</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		56 383	56 369
Årets resultat		2 873	2 513
		<b>59 256</b>	<b>58 882</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 856</b>	<b>59 482</b>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	8 123	7 082
		<b>8 123</b>	<b>7 082</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	19, 22		
Checkräkningskredit	20	19 104	38 646
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Skulder till koncernföretag		50 000	50 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>469 104</b>	<b>488 646</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		3 953	3 483
Skulder till koncernföretag		2 644	0
Övriga skulder		89	1 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 353	12 143
		<b>14 039</b>	<b>17 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>551 122</b>	<b>572 451</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 630	3 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar och nedskrivningar	22 341	21 716
Avsättning till pensioner	1 041	625
	<b>27 012</b>	<b>25 611</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>27 012</b>	<b>25 611</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19 028	-19 140
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 202	1 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42 838</b>	<b>8 176</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 882	-19 299
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	27	28 808
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20 855</b>	<b>9 509</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Utbetald utdelning	-2 500	-2 500
Förändring av checkräkningskredit	-19 542	-14 972
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-22 042</b>	<b>-17 472</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-59</b>	<b>213</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>268</b>	<b>55</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>209</b>	<b>268</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## Redovisningsprinciper med mera

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovining 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 (organisations-nummer 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.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion

### Aktuell skatt

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



### **Uppskjuten skatt**

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

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

Skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads gats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **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 nyttjandeperioder.

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 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran	797	856
Kompensation för höga sjuklönekostnader	5	31
Övriga bidrag	0	30
	<b>802</b>	<b>917</b>

### Not 2 Arvode till revisorer

<i>EY</i>		
Revisionsuppdraget	80	95
Övriga tjänster	45	23
	<b>125</b>	<b>118</b>

### Not 3 Leasingavtal - leasegivare

Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal.	65 055	64 890
Företaget har ingått följande väsentliga hyresavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal. Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	62 339	58 886
Ska betalas inom 1-5 år	175 603	199 443
Ska betalas senare än 5 år	13 515	669

Bolagets leasingavtal som leasegivare består uteslutande av hyresavtal med hyresgäster.

### Not 4 Operationella leasingavtal

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal.	330	340
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	298	75
Ska betalas inom 1-5 år	437	29
Ska betalas senare än 5 år	0	0

Bolaget har fem leasingavtal avseende bilar.

### Not 5 Anställda och personalkostnader

<i>Medelantalet anställda</i>		
<i>Män</i>	5	5
<i>Kvinnor</i>	4	4
	<b>9</b>	<b>9</b>
<i>Löner och andra ersättningar</i>		
Styrelse och verkställande direktör	1 150	1 144
Övriga anställda	4 225	4 178
	<b>5 375</b>	<b>5 322</b>



	2021	2020
<i>Pensions- och övriga sociala kostnader</i>		
<i>Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör</i>	404	416
Pensionskostnader för övriga anställda	1 018	529
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	1 834	1 766
	<b>3 256</b>	<b>2 711</b>

	2021-12-31	2020-12-31
Utestående pensionsförpliktelser		
<i>till styrelse och verkställande direktör</i>	2 245	1 883
<i>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</i>		
Andel kvinnor i styrelsen	8%	8%
Andel män i styrelsen	92%	92%

#### Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	45%	45%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	3%	3%

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till koncernföretag (varav borgensavgift 2 160 (2 160))	-2 363	-2 332
Övriga räntekostnader	-5 673	-8 605
	<b>-8 036</b>	<b>-10 937</b>

#### Not 8 Skatt på årets resultat

Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 001	863
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-244	-106
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>757</b>	<b>757</b>
<b>Genomsnittlig effektiv skattesats</b>	<b>20,9%</b>	<b>23,1%</b>
<b>AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATTESATS</b>		
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>3 630</b>	<b>3 270</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%(21,4 %)):	748	700
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Övriga ej avdragsgilla kostnader	9	10
Effekt av förändrad skattesats	0	51
<b>Redovisad skatt</b>	<b>757</b>	<b>761</b>
Effektiv skattesats	20,8%	23,3%

#### *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 9 Koncessioner, patent, licenser,  
varumärken och liknande rättigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Ingående avskrivningar	-600	-600
<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 10 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	978 761	992 810
Årets anskaffningar	93	278
Försäljningar/utrangeringar	-95	-38 364
Omklassificeringar	11 984	24 037
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>990 743</b>	<b>978 761</b>
Ingående avskrivningar	-392 365	-387 477
Försäljningar/utrangeringar	68	16 517
Årets avskrivningar	-22 027	-21 405
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-414 324</b>	<b>-392 365</b>
Ingående nedskrivningar	-47 519	-52 894
Försäljningar/utrangeringar	0	5 375
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-47 519</b>	<b>-47 519</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>528 900</b>	<b>538 877</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	528 900	538 877
Verkligt värde	603 500	590 500

**Beräkning av verkligt värde**

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



### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 651	20 365
Årets anskaffningar	21 315	18 006
Omklassificeringar	-12 781	-35 720
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 185</b>	<b>2 651</b>

### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärden	17 625	17 674
Årets anskaffningar	271	382
Försäljningar/utrangeringar	0	-431
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 896</b>	<b>17 625</b>
Ingående avskrivningar	-16 124	-16 225
Försäljningar/utrangeringar	0	412
Årets avskrivningar	-313	-311
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 437</b>	<b>-16 124</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 459</b>	<b>1 501</b>

### Not 13 Andelar i koncernföretag

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 14 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ronneby Brunn AB	100%	100%	100	100
				<b>100</b>
	<b>Org.nr.</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital*</b>	<b>Årets resultat*</b>
Ronneby Brunn AB	556494-9393	Ronneby	87	0

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

## Not 15 Uppskjuten skattefordran

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	1 936	2 693
Återförda skattefordringar	-757	-757
	<b>1 179</b>	<b>1 936</b>

Se även not 8 Skatt på årets resultat.

## Not 16 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	56 382 574
Årets resultat	2 872 616
	<b>59 255 190</b>

disponeras så att

till aktieägare utdelas (5 000 kronor per aktie)	2 500 000
i ny räkning överföres	56 755 190
	<b>59 255 190</b>

## Not 17 Aktier

	2021-12-31	2020-12-31
Antal aktier	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 18 Avsättningar

*Pensioner och liknande förpliktelser*

Belopp vid årets ingång	7 082	6 457
Årets avsättningar	1 041	625
	<b>8 123</b>	<b>7 082</b>

## Not 19 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 20 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad kredit	78 000	78 000
Utnyttjad kredit	19 104	38 646

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	726	768
Upplupna sociala avgifter	286	263
Upplupna räntekostnader	948	3 688
Övriga upplupna kostnader	1 004	2 827
Förutbetalda hyresintäkter	4 389	4 597
	<b>7 353</b>	<b>12 143</b>

## Not 22 Uppllysningar 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 övervärde på 383 (-7 784) i tecknade avtal.

## Not 23 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 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Ronneby den 22 februari 2022



Thomas Svensson  
Ordförande



Håkan Robertsson  
2:e vice ordförande



Gilbert Nilsson



Jan Olof Ahlström



Sten-Albert Olsson



Bengt Åke Johansson



Magnus Persson



Tommy Mårtensson  
1:e vice ordförande



Henrik Mösenbacher



Mats Johansson



Mikael Mårtensson



Tony Holgersson



Charlotte Karlberg



Dennis Robérteus  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/3 2022.  
Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheters finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## 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 Aktiebolaget Ronneby Industrifastigheter för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Aktiebolaget 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 2022

Ernst & Young AB



Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i AB Ronneby  
Industrifastigheter  
organisationsnummer 556077-1072

Till fullmäktige i Ronneby kommun

## Granskningsrapport för år 2021

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 revisionssed 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.**

Thomas Håkansson  
Lekmannarevisor  
Ronneby kommun

### **Bilagor:**

PM - Lekmannarevision i AB Ronneby Industrifastigheter



# 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)  
Orgnr 556077-1072  
[www.abri.se](http://www.abri.se)

