

# Årsredovisning

för

## Avesta Industristad AB

556285-2904

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

CAK

## Vd har ordet

Inom Avesta Industristad AB förvaltar och utvecklar vi Koppardalen och dess byggnader. Både nya byggnader och äldre arkitektoniskt vackra byggnader som restaurerats och byggts om i etapper under åren. Området har anor ända från 1600 talet och delar av området är klassat som riksintresse för kulturmiljövård. Avesta Industristad AB äger också ett flertal industrifastigheter på andra platser i kommunen.

Under året har ombyggnationer genomförts i Koppardalen för att möjliggöra för nya företag och verksamheter att etablera sig på området. Bland annat har gymnasieskolans nya lokaler för industriprogrammet färdigstälts och invigts. En större ombyggnation pågår ovanpå Koppardalens restaurang och ytterligare en större ombyggnation har färdigstälts i en annan del av Koppardalen för att möjliggöra för ett befintligt företag att utvecklas och växa. Balustraden har renoverats och takbyte har påbörjats för att säkra framtiden kring Verket.

Vidare har Koppardalens kontorshotell omvandlats från att vara ett traditionellt kontorshotell till att bli en kreativ coworking miljö. Dels genom att en attraktiv miljö har tillskapats i lokalerna, dels genom att erbjuda möjligheten att hyra kontorsarbetsplatser i kontorslandskap och inte enbart kontorsrum. Även externa företag har nu möjlighet att hyra konferensrummet i kontorshotellet och på det viset möjliggör vi för fler att ta del av den kreativa miljö som tillskapats vilket i sin tur bidrar till att platsen blir attraktivare.

En beläggningsstudie av vägar och gång- och cykelvägar har genomförts i Koppardalen och bolaget har nu kunskap om både skick och investeringsbehov de närmsta 10 åren. En utredning kring underhållsbehovet av kanalsystemet och kraftverksdammen är också framtagen. Likaså har tak, fasader och fönster inventerats och sammantaget finns det, tack vare ett fokuserat arbete med underhållsplanen, en betydligt mer komplett bild av underhållsbehovet i Koppardalen än tidigare.

Vakansgraden i Avesta Industristad landade, efter att ha legat på väldigt låga nivåer under hela året, vid årets slut på 7,4 % (5,8). Flera långsiktiga hyreskontrakt har dock tecknats under året vilket vi naturligtvis är extra glada över. Likaså har upprustningen av kontorshotellet resulterat i några nya hyresgäster varför vi, trots rådande omvärldsläge ser med tillförsikt på framtiden.

Bolagets totala investeringsvolym uppgår till 6,3 mkr (32,1). Vidare uppgår bolagets resultat till 12,5 mkr (2,2). Även om bolaget visar ett positivt resultat så är marginalerna små och utmaningarna stora med hänsyn till underhållsbehovet.

Kommande år kommer vi fortsätta arbeta fokuserat med vårt uppdrag från ägaren att skapa bra förutsättningar för att näringslivet i kommunen ska utvecklas och antalet nya företag och arbetstillfällen ska öka. Detta bland annat genom att fortsätta erbjuda attraktiva lokaler samt fortsatt utveckla Avesta Industristad AB.

Linda Nilsson  
VD

Styrelsen och verkställande direktören för Avesta Industristad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Avesta Industristad AB bedriver fastighetsförvaltning av egna lokaler, främst industrilokaler i Avesta kommun. Lokalbeståndet uppgår per 2023-12-31 till ca 98 100 (98 100) m<sup>2</sup> varav ca 74 800 (74 800) m<sup>2</sup> är prima lokaler.

Företaget har sitt säte i Avesta.

### Bolagets ändamål

Bolaget skall äga och förvalta kommersiella fastigheter i Avesta kommun. Bolaget ska i sin verksamhet ta hänsyn till de ägardirektiv som fastställs för bolaget. Bolaget ska, enligt god teknisk praxis och gällande hyreslagstiftning samt med optimalt resursutnyttjande verka för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för uthyrning inom Avesta kommun. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Kurt Kvarnström, ordf  
Kalle Hedin, vice ordf.  
Gerd Svedberg  
Patrik Engström  
Ulf Berg  
Henric Schef  
Tomi Sandvik  
Karl-Johan Pettersson  
Roy Uppgård

#### Styrelsesuppleanter

Jessica Gustavsson  
Tomas Hagelin  
Ulrika Scott  
Josefin Heed  
Anna-Karin Persdahl  
Lars-Olof Eklund  
Per-Ola Ahlström  
David Larsson  
Monica Öjemalm

#### Arbetsstagarrepresentanter

Tommy Suneson  
Kjell Lindberg

Vision  
Kommunal

#### Ordinarie revisor

Cecilia Kvist Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleant

Jenny Barksjö Forslund Auktoriserad revisor

#### Lekmannarevisorer

Lilian Palm  
Andreas Olsson

Årsstämman hölls den 8 maj 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

OK

## **Firmatecknare**

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, två styrelseledamöter i förening, av en styrelseledamot tillsammans med VD Linda Nilsson. Dessutom har VD rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

## **Organisation**

Bolaget har inga anställda utan företaget administreras av moderbolaget Gamla Byn AB. Moderbolagets ledningsgrupp bestod 2023 av fastighetsförvaltningschefen Johan Nonnen, VD Linda Nilsson samt ekonomichefen Anders Rabb.

## **Marknad**

Avesta Industristad AB äger fastigheter med ett lokalbestånd på ca 98 100 (98 100) m<sup>2</sup>, i huvudsak industrilokaler med varierande status. Vakansgraden för lokalerna per den 31 december 2023 är 7,4 % (5,8 %).

## **Förväntad framtida utveckling**

Bolagets fastighetsbestånd är av varierande kvalitet och behov av underhåll är stort vilket tillsammans med det rådande omvärldsläget skapar framtida ekonomiska utmaningar.

Bolaget har haft en relativt låg vakansgrad under hela året och landade vid årets slut på 7,4% (5,8%). Flera långsiktiga hyreskontrakt har dock tecknats under året, likaså har upprustningen av kontorshotellet resulterat i några nya hyresgäster. Varför vi trots rådande omvärldsläge ser med tillförsikt på framtiden.

## **Investeringsverksamhet**

Bolagets totala investeringsvolym har uppgått till ca 6,3 (32,1) Mkr.

## **Miljö**

Bolaget bedriver inte verksamhet som är tillstånds- eller anmälningsskyldig enligt miljöbalken eller som i övrigt har speciell påverkan på miljön. Däremot har bolaget som ägare av fastigheter, där mångårig industriell verksamhet bedrivits efterlämnat sina spår. Bolaget har ansvar för att förändringsarbeten på fastigheterna utförs så att den yttre miljön påverkas så lite som möjligt. Detta görs genom nära samarbete med berörda myndigheter enligt gällande lagar och anvisningar.

Out

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Balansomslutning, tkr	309 994	288 329	272 361	283 702	293 457
Omsättning, tkr	52 418	46 637	47 698	44 862	44 688
Redovisat resultat, tkr	12 519	2 202	5 290	3 157	3 853
Driftnetto, tkr	17 664	17 326	21 577	23 895	21 011
Soliditet, %	52	51	53	49	47
Räntetäckningsgrad, %	518	823	932	771	652
Belåningsgrad, %	44	41	43	48	50
Fastighetslån, kr/ prima, m <sup>2</sup>	1 833	1 565	1 565	1 833	1 966
Direktavkastning tot kap, %	6	5	8	8	7
Affärslokaler prima m <sup>2</sup>	2 954	2 954	2 954	2 954	2 954
Kontorslokaler prima m <sup>2</sup>	9 216	9 216	9 216	9 216	9 216
Industri/övr lokaler prima, m <sup>2</sup>	62 589	62 589	62 589	62 589	62 332
Prima lokaler, m <sup>2</sup>	74 759	74 759	74 759	74 759	74 502
Affärslokaler sekunda, m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Kontorslokaler sekunda, m <sup>2</sup>	922	922	922	922	922
Industri/ övr lokaler sekunda, m <sup>2</sup>	22 433	22 433	22 433	22 433	22 690
Sekunda lokaler totalt, m <sup>2</sup>	23 355	23 355	23 355	23 355	23 612
Lokaler totalt, m <sup>2</sup>	98 114	98 114	98 114	98 114	98 114

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av kommunens finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	113 000	650	31 708	2 202	147 560
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 202	-2 202	0
Årets resultat				12 519	12 519
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>113 000</b>	<b>650</b>	<b>33 910</b>	<b>12 519</b>	<b>160 079</b>

*AWA*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 910 541
årets vinst	12 519 145
	<b>46 429 686</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	46 429 686
	<b>46 429 686</b>

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

OK

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning	3, 4	52 418	46 637
Övriga rörelseintäkter		2 389	354
		<b>54 807</b>	<b>46 991</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-31 597	-23 989
Övriga externa kostnader	6	-4 401	-4 534
Fastighetsskatt		-1 138	-1 142
Personalkostnader		-7	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 065	-13 018
		<b>-49 208</b>	<b>-42 683</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 599</b>	<b>4 308</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		411	0
Räntekostnader	7	-3 491	-2 106
		<b>-3 080</b>	<b>-2 106</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 519</b>	<b>2 202</b>
Bokslutsdispositioner	8	10 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 519</b>	<b>2 202</b>
Skatt på årets resultat	9	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>12 519</b>	<b>2 202</b>

*OK*

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

	10		
Byggnader	11	266 086	246 928
Mark	12	8 590	8 590
Markanläggning	13	4 744	4 432
Inventarier, verktyg och installationer	14	376	0
Pågående nyanläggningar	15	1 222	26 794
		<b>281 018</b>	<b>286 744</b>

#### Summa anläggningstillgångar

281 018

286 744

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		113	129
Fordringar hos koncernföretag		10 000	0
Övriga fordringar		1 130	1 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	417	384
		<b>11 660</b>	<b>1 584</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

17 316

1

28 976

1 585

### SUMMA TILLGÅNGAR

309 994

288 329

*OK*



## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		113 000	113 000
Reservfond		650	650
		<b>113 650</b>	<b>113 650</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		33 911	31 708
Årets resultat		12 519	2 202
		<b>46 430</b>	<b>33 910</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>160 080</b>	<b>147 560</b>

#### Långfristiga skulder

17

Skulder till internbanken Avesta kommun		81 832	63 673
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 832</b>	<b>63 673</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	18	0	11 991
Skulder till Avesta kommun		55 168	53 327
Leverantörsskulder		9 555	6 753
Aktuella skatteskulder		36	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 323	4 985
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 082</b>	<b>77 096</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**309 994                      288 329**

CAK

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		2 519	2 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	22 065	13 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>24 584</b>	<b>15 220</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		16	50
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 091	-297
Förändring av leverantörsskulder		2 803	1 094
Förändring av kortfristiga skulder		-13 659	12 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 653</b>	<b>28 739</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 338	-32 081
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 338</b>	<b>-32 081</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		20 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>20 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>17 315</b>	<b>-3 342</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	21		
Likvida medel vid årets början		1	3 343
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 316</b>	<b>1</b>

OK

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

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

#### Intäkter

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Övriga intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande

Ränteintäkter: i enlighet med effektiv avkastning

Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

#### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag utifrån en tre- till en femårs prognos. Vi bedömer att det inte föreligger någon möjlighet att i närtiden nyttja det skattemässiga underskottsavdraget som vid deklarationen för inkomstskatteåret 2022 uppgick till 40 072 559 kronor.

#### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### Lånekostnader

Låneskulder redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som skall återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden såsom räntekostnad eller ränteintäkt över lånets löptid. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som skall återbetalas.

Upphörande av redovisning av finansiella skulder sker först när skulderna har reglerats genom återbetalning eller att dessa efterskänkts.

Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

### **Kortfristiga fordringar**

Fordringar har värderats till det belopp som beräknas inflyta.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Det inre ytskiktet byts ej samtidigt därför avskrivs detta på samma tid som för stommen och åtgärderna kostnadsförs löpande. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Yttre ytskikt; fasader yttertak mm	30-50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	20-40 år
- Inre ytskikt	100 år

Övriga materiella anläggningstillgångar avskrivs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Markanläggning	10 år
Inventarier	5 år

### **Nedskrivning**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Leasing**

#### ***Leastagare***

Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal.

#### **Operationella leasingavtal**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### ***Leasgivare***

Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Driftnetto

Resultat före avdrag för avskrivningar.

#### Räntetäckningsgrad

Resultat före avdrag för avskrivningar och räntebidrag samt ränteintäkter i förhållande till räntekostnader.

#### Belåningsgrad

Långfristiga skulder i förhållande till balansomslutningen.

### **Not 2 Leasing, leasinggivaren**

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen (uthyrningen) i allt väsentligt av uthyrda fastigheter/lokaler. De flesta hyresavtal är på tre år med en förlängning om tre år om inte avtalen sägs upp nio månader för avtalstidens slut.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	46 422	50 259
Senare än ett år men inom fem år	74 594	47 478
Senare än fem år	8 355	56 640
	<b>129 371</b>	<b>154 377</b>

### **Not 3 Nettoomsättningens fördelning**

	2023	2022
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från</b>		
Lokaler	52 419	46 636
	<b>52 419</b>	<b>46 636</b>

*Out*

#### Not 4 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	5,79 %	6,11 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	5,04 %	5,47 %

#### Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Värme	5 917	4 759
El	5 112	4 334
Vatten	1 283	752
Fastighetsunderhåll	14 304	10 791
Övrigt	4 981	3 353
	<b>31 597</b>	<b>23 989</b>

#### Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	39	40
Andra uppdrag	45	23
	<b>84</b>	<b>63</b>

#### Not 7 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader	3 491	2 106
	<b>3 491</b>	<b>2 106</b>

#### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	10 000	0
	<b>10 000</b>	<b>0</b>

### Not 9 Avstämning av effektiv skatt

		<b>2023</b>		<b>2022</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		12 519		2 202
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 579	20,60	-454
Ej avdragsgilla kostnader	0,01	-1	1,17	-26
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	-20,61	2 580	-21,77	479
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

### Not 10 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Marknadsvärde	363 110	379 045
	<b>363 110</b>	<b>379 045</b>

Avkastningsvärderingen har utförts av en extern värderare under år 2023 i moderbolaget.

### Not 11 Byggnader

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	567 834	567 677
Inköp	3 421	2 077
Försäljningar/utrangeringar	-654	-6 336
Omklassificeringar	26 794	4 416
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>597 395</b>	<b>567 834</b>
Ingående avskrivningar	-238 554	-232 873
Försäljningar/utrangeringar	654	6 336
Årets avskrivningar	-11 057	-12 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-248 957</b>	<b>-238 554</b>
Ingående nedskrivningar	-82 352	-82 352
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-82 352</b>	<b>-82 352</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>266 086</b>	<b>246 928</b>

### Not 12 Mark

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 590	8 590
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 590</b>	<b>8 590</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 590</b>	<b>8 590</b>

*AM*

### Not 13 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 283	11 283
Inköp	1 313	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 596</b>	<b>11 283</b>
Ingående avskrivningar	-6 851	-5 850
Årets avskrivningar	-1 001	-1 001
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 852</b>	<b>-6 851</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 744</b>	<b>4 432</b>

### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	365	365
Inköp	383	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>748</b>	<b>365</b>
Ingående avskrivningar	-365	-365
Årets avskrivningar	-7	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-372</b>	<b>-365</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>376</b>	<b>0</b>

### Not 15 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 794	1 206
Inköp	1 222	30 004
Under året genomförda omfördelningar	-26 794	-4 416
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 222</b>	<b>26 794</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 222</b>	<b>26 794</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	320	278
Övriga interimfordringar	97	106
	<b>417</b>	<b>384</b>

### Not 17 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 0 tkr (7 959 tkr). Skulder till internbank avser långfristiga skulder mot Avesta kommun



### Not 18 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	30 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	11 991

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	3 138	4 040
Övriga poster	185	945
	<b>3 323</b>	<b>4 985</b>

### Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	12 065	13 018
Erhållna ej inbetalda koncernbidrag	10 000	0
	<b>22 065</b>	<b>13 018</b>

### Not 21 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	17 316	1
	<b>17 316</b>	<b>1</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

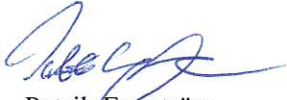
### Not 22 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är dotterbolag i en koncern, där moderbolaget Gamla Byn AB, organisationsnummer 556285-2896 äger dotterbolaget Avesta Industristad AB, till 100 % som i sin tur ägs till 100% av Avesta Kommun.

Avesta den 5 mars 2024



Kurt Kvarnström  
Ordförande



Patrik Engström



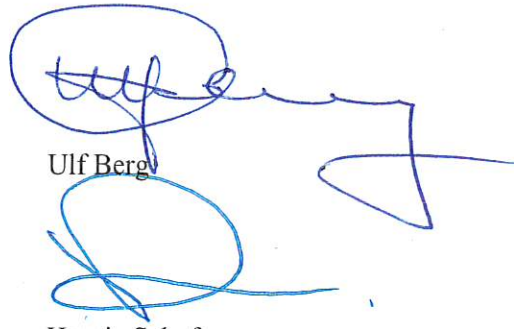
Karl Gunnar Hedin



Gerd Svedberg



Karl-Johan Petersson



Ulf Berg

Henric Schef



Tomi Sandvik



Roy Uppgård



Linda Nilsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 11 mars 2024



Cecilia Kvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Avesta Industristad AB, org. nr 556285-2904

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Avesta Industristad AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Avesta Industristad ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Avesta Industristad AB 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 huruvida 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 huruvida 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 Avesta Industristad AB för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Avesta Industristad AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 11 mars 2024

KPMG AB



Cecilia Kvist

Auktoriserad revisor