

# Årsredovisning

för

## Lindesbergbostäder AB

556406-2718

Räkenskapsåret

2020

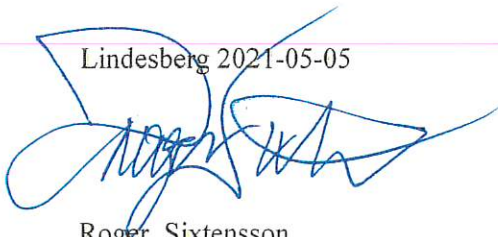
### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lindesbergbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 maj 2021.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lindesberg 2021-05-05



Roger Sixtensson



# Årsredovisning

för

## Lindesbergbostäder AB

556406-2718

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

- förvaltningsberättelse	2
- förändring i eget kapital	4
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

R

Styrelsen och verkställande direktören för Lindesbergsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Lindesberg.

### Utveckling av verksamheten

De senaste årens höga nyproduktionstakt avseende bostäder har avtagit något under 2020. Fokus kommer att vridas mot renoverings- och omstruktureringsprojekt, vilka kan komma att kompletteras/samordnas med viss nybyggnation.

Organisationens processer behöver tydliggöras och effektiviseras för att bidra till en nödvändig utveckling av verksamheten. Energioptimeringar, hållbarhetsåtgärder och värdeskapande är områden som måste prioriteras och säkerställas genom ekonomisk proaktiv förvaltning.

”Ordning och reda” är ledord som följt oss ett antal år, så även 2020. Införandet av ett dokumenthanteringssystem, utveckling av förvaltningssystemet Momentum samt en företagsgemensam plattform (intranät) är grundbultar i bolagets pågående ambition att nå, en för branschen, extraordinär kvalitet på verksamheten.

Under året har Lindesbergsbostäder AB (LIBO) uppmärksammats och prisats för hållbarhetsarbetet. Bolaget fick Örebro läns energi- och klimatpris, ”Årets föredöme och inspiratör, inom offentlig sektor”. Ett pris bolaget nominerades till för första gången redan 2012, då specifikt för passivhusen på Idengatan i Frövi.

### Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

De interna fastighetsrokaderna där äldre- och gruppboenden har flyttats från LIBO till Fastigheter i Linde AB (FALAB) för att skapa en tydlighet i förvaltningsstrukturen, har samtidigt medfört stora ekonomiska utmaningar. Detta har även medfört att förutsättningarna för ordning och reda blivit större och en viktig förutsättning för kommande hyresförhandlingar nås. Detta gynnar bolaget på lång sikt.


Verksamhetens drift- och tekniska förvaltningsprocesser måste effektiviseras och synkroniseras med de ekonomiska för att skapa en trygghet och ökad kvalitet i den dagliga löpande förvaltningen. Därigenom få nödvändiga förutsättningar för de långsiktiga planerna på förvaltningseffektivisering.

Den ekonomiska förvaltningen är av hög kvalitet och drivs av flerårsplaner, aktiv prognostisering och alternativ kalkylering. Ledord är långsiktig finansiell trygghet. Fokus kommer, bland annat, att ligga på att förfina tidiga kalkyler/beslutsunderlag i investerings- och renoveringsprojekt.

En stor utmaning på intäktsidan är möjligheterna att kompensera årliga kostnadsökningar via de traditionella hyresförhandlingarna. Dessa ”förhandlingar” har under en 5-årsperiod gått kräftgång, dvs att kostnadsökningarna varit högre än vad hyrorna kunnat kompensera för. Den vedertagna processen är starkt kritiserad nationellt och måste sannolikt omstruktureras.

Centrala diskussioner förs.

A





### **Händelser av väsentlig betydelse**

LIBO står inför kommande renoverings- och omstruktureringsprojekt vilka kräver planering på bred front. Kommunen med flera förvaltningar och systerbolag i koncernen såväl som hyresgäster och övrigt näringsliv kommer att involveras. För bolagets del är det framför allt det stora projekt som för närvarande planeras av FALAB, vilket fått namnet "Framtidens Stadsdel i Lindesberg". Inga beslut är ännu tagna men arbetet är komplext och innebär stora utmaningar som innefattar både teknisk- och ekonomisk hållbarhet, men kanske framför allt social hållbarhet. Det finns stora utmaningar i integrationsfrågor. Utmaningar som har potential att utvecklas till fördelar för bolaget och Lindesbergs kommun.

Den under året påbörjade omställningen av den gamla vårdcentralen på Bytesgatan 1 från lokaler till bostäder kommer att slutföras och en planerad inflyttning i de 12 lägenheterna sker under våren 2021.

LIBO valde under 2020 att gå med i Fastighetsägarna. Det är en branschorganisation som arbetar för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad. Uppdraget är att förbättra villkoren för fastighetsföretagandet i landet, så att bostads- och lokalmarknaden kan utvecklas.

Med detta som mål fick Fastighetsägarna i uppdrag att agera ombud i hyresförhandlingarna avseende 2021 års hyror, allt för att bryta det dödläge bolaget hamnat i efter de senaste årens förhandlingar. Förhandlingar som likt de senaste två genomförda hamnat i Hyresmarknads-kommittén så hamnade även årets förhandling där men med undantaget att en oberoende ordförande fick avgöra utgången. De 1,7% som överenskommelsen landat på efter detta utslag är acceptabelt utifrån de utfall som finns i vår omvärld, men räcker inte upp till den kostnadstäckning bolaget behövt för det enskilda året.

Under 2020 har pandemin varit en ständig utmaning. Verksamheten är omställd för att minimera riskerna runt smittspridning men med fortsatt hög servicegrad till kunderna. Ekonomiskt har Covid-19 inte påverkat resultatet nämnvärt.

### **Förväntad utveckling**

De åtgärder som planeras kommer att stärka LIBO:s möjligheter att genomföra energioptimeringar, hållbarhetsåtgärder och värdeskapande åtgärder för att på lång sikt stabilisera kvalitén och ekonomin i förvaltningen. På lång sikt kommer dagens satsningar på nybyggnation, ROT och omställningar öka värdet och kvalitén på fastighetsportföljen.

Under verksamhetsåret 2021 skall ett beslut tas beträffande det tänkta omställningsprojektet "Framtidens Stadsdel i Lindesberg". Projektet som har stort hållbarhetsfokus och som spänner över ekonomisk-, teknisk-, ekologisk- och social hållbarhet, kommer att spela en stor roll i bolaget och Lindesberg kommuns framtida attraktionskraft i fråga om etablerings- och bosättningsval. Om projektet blir av kommer det troligen att spänna över ca 10 år. Att kalla projektet "Framtidens Stadsdel" visar hur höga ambitionerna är och att planerna är att skapa en stadsdel som är unikt.

En nationell överenskommelse om förändring av hyresförhandlingsprocessen är nödvändig. Lagstiftaren måste styra upp processen så att förhandlingsgrunderna är stabila och överenskomna. Sedan är det av största vikt att det införs en oberoende tvistelösning. Processen måste korrelera med lagkraven på kommunalägda bostadsbolag avseende affärsmässighet.

### **Ekonomisk ställning**

Intäkterna är ca 0,8 mkr högre jämfört med föregående år och kostnaderna, exkl. underhåll är ca 51,3 mkr vilket är 0,5 mkr bättre än föregående år. Underhållet har bolaget varit nödgade att minska från drygt 14 mkr till ca 11,8 mkr. Avskrivningarna är i paritet med föregående år. När det gäller de finansiella posterna så har de minskat med drygt 2,6 mkr. Sammantaget gör detta att bolagets resultat efter finansiella poster landar på -12,4 mkr vilket förvisso är drygt 4,6 mkr bättre än föregående år.





Konsekvensen inför verksamhetsåret 2021 blir den att underhållet minskas till 7 mkr samt att driftkostnaderna skall minskas med 5 mkr för att nå ett plus/minus noll resultat. Bolaget har fortfarande en god ställning men trenden med minskat underhåll och uteblivna positiva resultat kan inte fortsätta.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	82 522	82 624	96 546	133 629
Resultat efter finansiella poster	-12 459	-17 085	64 087	-73 623
Balansomslutning	721 886	721 176	795 712	865 407
Soliditet (%)	18,2	20,0	20,2	13,2
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	neg	10,1	neg
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	39,8	neg

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	28 520	75 663	7 176	49 743	-17 085	<b>144 017</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-17 085	17 085	<b>0</b>
Avskrivning		-5 475		5 475		<b>0</b>
Årets resultat					-12 609	<b>-12 609</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 520</b>	<b>70 188</b>	<b>7 176</b>	<b>38 133</b>	<b>-12 609</b>	<b>131 408</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 132 797
årets förlust	-12 609 186
	<b>25 523 611</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	25 523 611
---	------------

Resultatet av Lindesbergbostäder AB:s verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

A



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
Tkr			
Hysesintäkter	3, 4	82 521	82 623
Övriga rörelseintäkter		1 873	984
		<b>84 394</b>	<b>83 607</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskatt		-1 915	-1 666
Driftkostnader	5	-41 620	-42 717
Underhållskostnader		-11 805	-14 233
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-22 179	-22 396
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-77 519</b>	<b>-81 012</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-7 781	-7 394
Övriga rörelsekostnader		-1 969	-70
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-87 269</b>	<b>-88 476</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>-2 875</b>	<b>-4 869</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	86	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-9 672	-12 306
		<b>-9 584</b>	<b>-12 216</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 459</b>	<b>-17 085</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 459</b>	<b>-17 085</b>
Skatt på årets resultat	11	-150	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-12 609</b>	<b>-17 085</b>



## Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	787	1 573
		<b>787</b>	<b>1 573</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13, 14	658 113	561 183
Maskiner, inventarier och installationer	15	378	378
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	12 434	113 876
		<b>670 925</b>	<b>675 437</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	18	415	389
		<b>455</b>	<b>429</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>672 167</b>	<b>677 439</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		239	787
Fordringar hos koncernföretag		21	15
Aktuella skattefordringar		1 292	1 557
Övriga kortfristiga fordringar		0	614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	0	932
		<b>1 552</b>	<b>3 905</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>48 167</b>	<b>39 831</b>
		<b>49 719</b>	<b>43 736</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

		<b>721 886</b>	<b>721 175</b>
--	--	----------------	----------------

R

## Balansräkning

Tkr

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital 28.520 aktier nominellt värde 1 000 kr		28 520	28 520
Uppskrivningsfond	20	70 188	75 663
Reservfond		7 176	7 176
		<b>105 884</b>	<b>111 359</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst		38 133	49 743
Årets resultat		-12 609	-17 085
		<b>25 524</b>	<b>32 658</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>131 408</b>	<b>144 017</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	21, 22	570 300	545 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>570 300</b>	<b>545 700</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder avseende pågående entreprenaduppdrag / tjänsteuppdrag	21	36	36
Leverantörsskulder		8 653	16 064
Skulder till koncernföretag		2 556	2 476
Skulder till Lindesbergs kommun		1 030	190
Övriga kortfristiga skulder		1 258	951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	6 645	11 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 178</b>	<b>31 458</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

721 886                      721 175



## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-12 459	-17 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	23 590	22 467
Betald skatt		115	-107
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>		<b>11 246</b>	<b>5 275</b>
<b>Kassaflöde</b>			
Förändring av kundfordringar		548	-53
Förändring av kortfristiga fordringar		927	952
Förändring av leverantörsskulder		-7 411	2 971
Förändring av kortfristiga skulder		-3 870	1 076
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 440</b>	<b>10 221</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-42 354	-49 477
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		24 675	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-26	-44
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-17 705</b>	<b>-49 521</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		24 600	68 400
Amortering av lån		0	-129 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>24 600</b>	<b>-61 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 335</b>	<b>-100 800</b>
Likvida medel vid årets början		39 831	140 631
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>48 166</b>	<b>39 831</b>





## Noter

### 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 jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter.

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

#### Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos Lindesbergs kommun. Dessa klassificeras som likvida medel i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktiveringsmodellen tillämpas för internt upparbetade immateriella tillgångar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningstiden för internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar uppgår till tio år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på att ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelas på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaders komponenter	30-100 år
-Stomme/grund	100 år
-Tak	30 år
-Fasad	50 år
-Fönster & dörrar	50 år
-Inre ytskikt	50 år
-Våtrum	30 år
-Inst VVS	30 år
-Inst Vent	30 år
-Inst El	30 år
Markanläggning	20 år
Immateriella tillgångar	10 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyttjandeperioden på ovan angivna komponenter är grundreglen, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut,

kr

utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

#### Nedskrivning av tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter).

#### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

#### **Kundfordringar**

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

#### **Säkring av räntebindning**

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Ränteinstrument som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning värderas vid bokslutstillfället, varvid avsättning för orealiserade förluster görs.

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt bolagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit som en effekt av olika skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningstider på byggnader.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

†



## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att bolagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värden för tillgångar och skulder i framtiden. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

### Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott. Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

## Not 3 Intäkternas fördelning

	2020	2019
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Bostäder	75 918	70 638
Bostäder, avgår outhyrt	-5 550	-3 792
Bostäder, avgår rabatter	-1 369	-583
Lokaler	12 062	15 016
Garage	1 100	1 142
Biluppställningsplatser	362	202
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>82 523</b>	<b>82 623</b>
Vidarefakturerering	224	446
Övrigt	1 648	538
<b>Summa</b>	<b>1 872</b>	<b>984</b>

## Not 4 Operationella leasingavtal

	2020	2019
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	0	1 858
	<b>0</b>	<b>1 858</b>

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av den fastighet bolaget hyrde ut till moderbolaget Fastigheter i Linde AB, 556639-6684. Hyran för 2019 uppgår till 1 857 951 kronor på årsbasis. Hyreskontraktet löpte ut 2019-09-30.







## Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
<b>Driftfördelning</b>		
Fastighetsskötsel och tillsyn	-10 673	-11 872
Reparationer	-7 180	-6 634
Skadegörelse	-158	-98
Lokal administration	-4 069	-3 538
Övrig driftkostnad	0	-10
Avskrivna fordringar	-291	-442
	<b>-22 371</b>	<b>-22 594</b>
<b>Driftfördelning taxbundna kostnader</b>		
Vatten	-3 399	-2 797
El	-3 495	-4 204
Sophantering	-2 185	-2 395
Uppvärmning	-8 819	-9 292
Försäkring	-969	-909
Hysesgästföreningen	-127	-155
	<b>-18 994</b>	<b>-19 752</b>

## Not 6 Löner och ersättningar till styrelsen

All personal är fr o m 1 oktober 2013 anställda i moderbolaget Fastigheter i Linde AB

<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsen	-88	-148
	<b>-88</b>	<b>-148</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-22	-36
	<b>-22</b>	<b>-36</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-110</b>	<b>-184</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	17 %
Andel män i styrelsen	86 %	83 %

## Not 7 Arvode till revisorer

	2020	2019
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	-230	-142
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		-114
Skatterådgivning	-56	-109
Övriga tjänster		-11
	<b>-286</b>	<b>-376</b>





### Not 8 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2020	2019
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Fastigheter i Linde AB	11 863	11 842
Linde Energi AB	8 638	13 839
	<b>20 501</b>	<b>25 681</b>
<b>Försäljning av varor och tjänster</b>		
Fastigheter i Linde AB	0	1 909
	<b>0</b>	<b>1 909</b>

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	86	90
	<b>86</b>	<b>90</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga räntekostnader	9 672	12 306
	<b>9 672</b>	<b>12 306</b>

### Not 11 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	-150	
	<b>-150</b>	<b>0</b>
Redovisat resultat före skatt	12 459	17 085
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	2 666	3 656
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-150	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-514
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	4 586	929
Temporära skillnader byggnader och markanläggningar	-223	-544
Ökning av skattemässigt underskott	-7 029	-3 527
	<b>-150</b>	<b>0</b>





### Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 350	10 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 350</b>	<b>10 350</b>
Ingående avskrivningar	-8 777	-7 990
Årets avskrivningar	-787	-787
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 564</b>	<b>-8 777</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>786</b>	<b>1 573</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	817 529	813 279
Inköp	121 424	4 338
Försäljningar/utrangeringar	-6 163	-88
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>932 790</b>	<b>817 529</b>
Ingående avskrivningar	-192 068	-172 876
Försäljningar/utrangeringar	3 061	17
Årets avskrivningar	-21 392	-19 209
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-210 399</b>	<b>-192 068</b>
Ingående uppskrivningar	60 829	60 829
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>60 829</b>	<b>60 829</b>
Ingående nedskrivningar	-125 107	-122 707
Årets nedskrivningar		-2 400
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-125 107</b>	<b>-125 107</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>658 113</b>	<b>561 183</b>
Bokfört värde mark	36 296	36 760
	<b>36 296</b>	<b>36 760</b>

### Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida driftnettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas med en kalkylränta under 10 år. Lindesbergsbostäder AB's (LIBO) fastigheter har olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. 2020 års hyresnivå har använts i värderingen medan drift- och underhållskostnader är marknadsanpassade till en långsiktig nivå, så kallad normalanpassning. Det bortfall i hyror (vakans) som förekommer är också långsiktigt bedömt.

Fastigheternas verkliga värde enligt bolagets interna modell uppgick vid tidpunkten 2020-12-31 till 1 130 479 tkr (1 029 082 tkr) vilket motsvarar 13 581 kr (12 134) per kvadratmeter, och består av 40 st. fastigheter fördelat på 70 154 kvadratmeter lägenheter, 13 087 kvadratmeter lokaler, totalt 83 241 kvadratmeter. Antalet lägenheter uppgår till 1 081 st, 51 st. lokaler samt 495 st. p-platser/garage.





**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 111	3 111
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 111</b>	<b>3 111</b>
Ingående avskrivningar	-2 733	-2 733
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 733</b>	<b>-2 733</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>378</b>	<b>378</b>

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 877	68 737
Inköp	39 156	49 006
Omklassificeringar	-118 225	-3 866
Vidarefakturerat	-22 374	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 434</b>	<b>113 877</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 434</b>	<b>113 877</b>

**Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
	40	40
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 18 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	389	345
Årets återbäring	26	44
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>415</b>	<b>389</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>415</b>	<b>389</b>

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	0	932
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>932</b>

*B*

*[Handwritten signatures]*



## Not 20 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	75 663	75 663
Avskrivning 2017-2020	-5 475	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 188</b>	<b>75 663</b>

## Not 21 Skulder som avser flera poster

Bolagets banklån om 570 300 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	570 300	545 700
	<b>570 300</b>	<b>545 700</b>

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:

	2020-12-31	2019-12-31
Mellan 1-5 år	570 300	545 700
	<b>570 300</b>	<b>545 700</b>

## Not 22 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

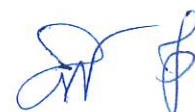
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Bolagets förfalloprofil i kkr (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen:</b>		
Ränteswappar	65 381	48 653
	<b>65 381</b>	<b>48 653</b>

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 490 MSEK (410). Den långa fasta räntan som betalas i uteständeränteswapavtal är fortfarande högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår undervärdet till sammantaget ca 65 (49) MSEK för den totala återstående löptiden i ränteswapavtalen. Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutaravtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet att löpande elimineras Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 7,16 ( 6,90) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,45% (1,91%).

Bolaget tillämpar så kallad "säkringsredovisning" och bokför inte förändringar i ränteswaparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.





**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-1 490	-2 412
Förutbetalda hyror & avgifter	-5 148	-7 161
Övrigt	-7	-722
	<b>-6 645</b>	<b>-10 295</b>

**Not 24 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	22 178	19 996
Nedskrivningar	0	2 400
Resultat avyttring fastighet	-556	71
Avskriven fordran	614	0
Utrangeringar	1 354	0
	<b>23 590</b>	<b>22 467</b>

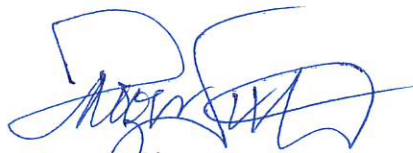
✦

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2021-05-05 för fastställelse

Lindesberg 2021-03-29



Jonas Bernström  
Ordförande



Roger Sixtensson  
Verkställande direktör



Annette Lindvall



Bertil Jansson



Björn Pettersson



Fredrik Rosenbecker

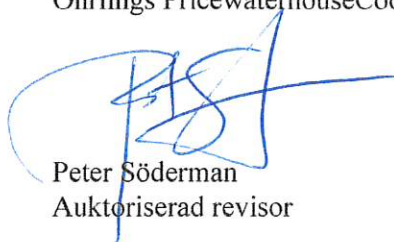


Elin Axelsson



Magnus Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lindesbergsbostäder AB, org.nr 556406-2718

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lindesbergsbostäder AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lindesbergsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 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 för Lindesbergsbostäder AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lindesbergsbostäder 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Lindesbergsbostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lindesbergsbostäder 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 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. Den 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

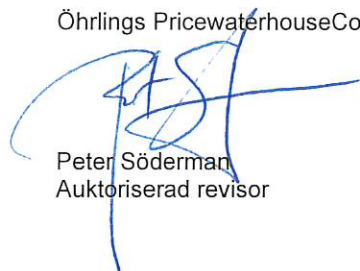
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lindesberg den 26 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor