

**Årsredovisning**  
för  
**Fastigheter i Linde AB**  
556639-6684

Räkenskapsåret  
2020

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Fastigheter i Linde 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

## Fastigheter i Linde AB

556639-6684

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

- förvaltningsberättelse	2
- förändring i eget kapital	5
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

*f*

Styrelsen och verkställande direktören för Fastigheter i Linde AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Lindesberg.

### Koncernförhållanden

Fastigheter i Linde AB (FALAB) är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning. Koncernårsredovisning upprättas i moderföretaget Linde Stadshus AB, org.nr. 556814-5345.

### Utveckling av verksamheten

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

Organisationens processer behöver tydliggöras och effektiviseras för att bidra till en nödvändig utveckling av verksamheten. Energoptimeringar, hållbarhetsåtgärder och värdeskapande är områden som måste prioriteras och säkerställas genom ekonomisk proaktiv förvaltning. Organisatoriska justeringar har genomförts under sista kvartalet 2020 och ytterligare översyn kommer att bli nödvändig.

### Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

De interna fastighetsrokaderna där äldre- och gruppboenden har flyttats från Lindesbergsbostäder AB (LIBO) till FALAB för att leva upp till FALAB:s ägardirektiv; ”Bolaget ska genom rationell drift bidra till låga lokal- och förvaltningskostnader för kommunen”. Detta har samtidigt medfört stora ekonomiska utmaningar för FALAB:s dotter; LIBO.

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 de tidiga kalkyler/beslutsunderlag i investerings- och renoveringsprojekt.

Kalkylarbete i tidiga skeden är även av stor vikt för kommunen och dess förvaltningar i de beslutsprocesser som föranleder eventuella nya investeringar i förvaltningslokaler.

Kalkylerna är även starkt kopplade till FALAB:s egna beslutsprocesser och en förutsättning för en hög kvalitet på fastighetsförvaltningen.

k

### Händelser av väsentlig betydelse

Koncernen 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. FALAB har under 2020 inlett en process med att arbeta fram beslutsunderlag för utvecklingen av de fastigheter koncernen äger i stadsdelen Hagaberg och som går under arbetsnamnet "Framtidens Stadsdel i Lindesberg".

Slutförandet av nybyggnationen av Lindbackaskolan kommer att prioriteras för att den hittills positiva processen skall fortgå fram till idrifttagandet vid halvårsskiftet 2021. När sedan Barn- och Utbildningsförvaltningen lämnar den befintliga 7-9 skolan, Stadsskogsskolan, kommer även den byggnadens framtid att avgöras i ett större omställningsprojekt.

Barn- och utbildningsförvaltningen har under senare delen av 2020 beslutat om nya förskolor och utbyggnad av Fröviskolan.

Under 2020 har en lokalresursplan arbetats fram avseende Socialförvaltningens lokaler. Detta arbete har haft White arkitekter som processledare och arbetats fram i samarbete mellan förvaltningen och FALAB. Ett dokument som kommer att höja kvalitén på framtida planering runt nämnda förvaltnings lokalbehov. Detta medför också att FALAB får ett verktyg att förtydliga och förbättra stödet till Socialförvaltningen.

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 FALAB:s möjligheter att genomföra energioptimeringar, hållbarhetsåtgärder och värdeskapande åtgärder för att uppfylla ägardirektiven med bibehållen ekonomisk stabilitet och på lång sikt öka värdet och kvalitén på koncernens fastighetsportfölj.

Behovet av en aktiv kommunal prioritering och långsiktig planering av de fastighetsprojekt, om- till- och nybyggnader, som de kommunala förvaltningarna har behov av bör tillgodoses. Till detta kommer nämnda lokalresursplan för Socialförvaltningens lokaler spela en avgörande positiv roll.

En medvetenhet och tydlighet från kommunens förvaltningar är ett måste för att vi skall lyckas med målet i vårt ägardirektiv; *"Bolaget ska vara ett strategiskt instrument för effektivt drift, underhåll och förvaltning av lokaler för den kommunala förvaltningen och kommunens primära verksamheter samt därmed förenlig verksamhet."*

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 fastighetskoncernens 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 bolaget valt att kalla projektet "Framtidens Stadsdel" visar hur höga ambitionerna är och att planerna är att skapa en stadsdel som är unikt.

### Ekonomisk ställning

Intäkterna är drygt 20 mkr bättre än föregående år varav ca 19 mkr härrör sig från försäljningen av del av Västantorps 1:8. Kostnaderna är ca 17 mkr lägre i år varav underhållet minskat med ca 7 mkr, lägre uppvärmningskostnad samt minskade konsultkostnader med anledning av färre projekt. Avskrivningar och nedskrivningar har ökat med ca 18 mkr varav Bergsparken står för merparten. Trots stora nedskrivningar är resultatet efter finansiella kostnader 20 mkr bättre än föregående år och landar på -23 mkr. Ekonomin i bolaget är trots detta god och kassaflödet för verksamhetsåret är positivt.





Fastigheter i Linde AB:s ekonomiska utveckling i sammandrag.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	184 796	181 075	179 135	145 148
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23 107	-43 933	10 282	-2 067
Balansomslutning (tkr)	1 806 420	1 650 258	1 569 913	1 191 790
Antal anställda (st)	37	34	34	35
Soliditet (%)	15,9	18,8	22,6	28,8
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	2,9	neg
Avkastning på totalt kap. (%)	0,3	neg	1,3	1,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	39 200	284 590	30 394	-43 933	<b>310 251</b>
Disposition enl beslut av årets årsstämma:			-43 933	43 933	<b>0</b>
Årets resultat				-23 145	<b>-23 145</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 200</b>	<b>284 590</b>	<b>-13 539</b>	<b>-23 145</b>	<b>287 106</b>

### Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

överkursfond	284 590 000
balanserade medel	-13 538 517
årets förlust	-23 144 541
	<b>247 906 942</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres **247 906 942**

Resultatet av Fastigheter i Linde AB:s verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

R

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	4	184 796	181 075
Övriga rörelseintäkter		22 814	4 705
		<b>207 610</b>	<b>185 780</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-46 074	-47 560
Underhållskostnader		-15 910	-23 047
Övriga externa kostnader	5, 6	-15 757	-23 600
Personalkostnader	7	-25 428	-25 775
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 956	-79 227
		<b>-202 125</b>	<b>-199 208</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>5 485</b>	<b>-13 428</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-28 599	-30 512
		<b>-28 592</b>	<b>-30 505</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-23 107</b>	<b>-43 933</b>
Skatt på årets resultat	10	-38	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-23 145</b>	<b>-43 933</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	309	353
		<b>309</b>	<b>353</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	1 151 752	1 053 058
Pågående nyanläggningar	13	311 717	247 785
Inventarier, verktyg och installationer	14	40 097	36 078
		<b>1 503 566</b>	<b>1 336 921</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	15	82 602	82 602
Andra långfristiga koncernfordringar		98 692	98 692
		<b>181 294</b>	<b>181 294</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 685 169**                      **1 518 568**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager*

Exploateringsmark		3 651	4 014
		<b>3 651</b>	<b>4 014</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		130	67
Fordringar hos koncernföretag		3 864	3 812
Fordringar hos Lindesbergs kommun		6	14
Aktuella skattefordringar		3 621	4 152
Övriga kortfristiga fordringar		6 376	12 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	11 976	21 397
		<b>25 973</b>	<b>42 029</b>

##### *Kassa och bank*

91 627                      85 648

#### Summa omsättningstillgångar

**121 251**                      **131 691**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 806 420**                      **1 650 259**

## Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

17

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital 39.200 aktier nominellt värde 1 000 kr

39 200

39 200

**39 200**

**39 200**

##### *Fritt eget kapital*

Överkursfond

284 590

284 590

Balanserade medel

-13 539

30 394

Årets resultat

-23 145

-43 933

**247 906**

**271 051**

#### Summa eget kapital

**287 106**

**310 251**

#### Avsättningar

Avsatt för pensioner och likande förpliktelser

0

42

#### Summa avsättningar

**0**

**42**

#### Långfristiga skulder

18

Övriga skulder till kreditinstitut

19

1 461 550

1 261 550

#### Summa långfristiga skulder

**1 461 550**

**1 261 550**

#### Kortfristiga skulder

18

Leverantörsskulder

33 015

43 703

Skulder till koncernföretag

2 422

5 162

Skulder till Lindesbergs kommun

314

611

Övriga kortfristiga skulder

901

877

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

21 112

28 063

#### Summa kortfristiga skulder

**57 764**

**78 416**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 806 420**

**1 650 259**



## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		5 485	-13 428
Av- och nedskrivningar		98 955	79 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-22 251	-424
Erhållen ränta		7	7
Erlagd ränta		-28 599	-30 512
Betald skatt		493	205
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>54 090</b>	<b>35 075</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		363	2 793
Förändring av kundfordringar		-115	468
Förändring av kortfristiga fordringar		15 640	8 376
Förändring av leverantörsskulder		-10 688	16 286
Förändring av kortfristiga skulder		-9 963	-5 975
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>49 327</b>	<b>57 023</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-274 458	-219 982
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		31 110	1 523
Avyttring/amortering av finansiella anläggningstillgångar		0	90 878
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-243 348</b>	<b>-127 581</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		200 000	278 900
Amortering av skuld		0	-164 509
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>200 000</b>	<b>114 391</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 979</b>	<b>43 833</b>
Likvida medel vid årets början		85 648	41 815
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>91 627</b>	<b>85 648</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt.

#### *Inkomstskatter*

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

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt bolagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt (uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld) uppkommer från temporära skillnader samt från skattemässiga underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag. Bolaget har en netto uppskjuten skattefordran för fastigheterna. Med beaktande av försikighetsprincipen har bolaget valt att inte redovisa denna fordran i balansräkningen.

#### *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	
-Stomme/grund	80 år
-Tak	30 år
-Fasad	50 år
-Fönster & dörrar	50 år
-Inre ytskikt	20 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, 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.

### ***Finansiella instrument***

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar***

Kundfordringar redovisas efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

### ***Säkring av räntebindning***

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar mot ränteförändringar. Eventuell ränteskilnad 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.

### ***Varulager***

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

### ***Avsättningar***

Bolaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### ***Kassaflödesanalys***

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

### ***Aktier och andelar i dotterföretag***

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.





### **Likvida medel**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen.

### **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 Eventualförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	263	270
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>263</b>	<b>270</b>

A

#### Not 4 Intäkternas fördelning

	2020	2019
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Hysesintäkter	171 709	170 117
Övriga förvaltningsintäkter	13 087	10 959
	<b>184 796</b>	<b>181 076</b>

#### Not 5 Ersättning till revisorerna

	2020	2019
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	-240	-256
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-40	-38
Skatterådgivning	-101	-122
	<b>-381</b>	<b>-416</b>

#### Not 6 Operationella leasingavtal

	2020	2019
Under perioden kostnadsförda 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 av dotterbolaget Lindesbergsbostäder AB, 556406-2718. Hyran för 2019 uppgår till 1 857 951 kronor på årsbasis. Hyreskontraktet löpte ut 2019-09-30.





## Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	14	12
Män	23	22
	<b>37</b>	<b>34</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-1 440	-1 466
Övriga anställda	-15 761	-14 445
	<b>-17 201</b>	<b>-15 911</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader	-2 091	-2 546
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 448	-5 805
	<b>-7 539</b>	<b>-8 351</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-24 740</b>	<b>-24 262</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %

### Avtal om avgångsvederlag

VD har sex månaders uppsägningstid och minst fyrtioåtta månaders avgångsvederlag.

## Not 8 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2020	2019
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Linde Stadshus AB	94	93
Linde Energi AB	17 092	21 976
Besök Linde AB	159	27
Lindesbergsbostäder AB	0	1 909
	<b>17 345</b>	<b>24 005</b>
<b>Försäljning av varor och tjänster</b>		
Linde Stadshus AB	150	150
Linde Energi AB	0	220
Besök Linde AB	19 419	19 406
Lindesbergsbostäder AB	11 863	9 509
	<b>31 432</b>	<b>29 285</b>

Vid inköp och försäljning mellan koncernbolag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

✕

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Förtidslösta swappar	-9 510	-14 086
Övriga räntekostnader	-19 090	-16 426
	<b>-28 600</b>	<b>-30 512</b>

### Not 10 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Justering avseende tidigare år	-38	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-38</b>	<b>0</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2020	2019
Redovisat resultat före skatt	-23 107	-43 933
Skatt enligt gällande skattesats	21,40 4 945	21,40 9 402
Ej avdragsgilla kostnader	-11 611	-9 502
Ej bokförda kostnader	4 453	3 369
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst		99
Temporära skillnader avseende byggnader och markanläggningar	-423	-1 262
Förändring av skattemässigt underskott	2 636	-2 106
Justering avseende skatter för föregående år	-38	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-38</b>	<b>0</b>

### Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	441	441
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>441</b>	<b>441</b>
Ingående avskrivningar	-88	-44
Årets avskrivningar	-44	-44
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-132</b>	<b>-88</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>309</b>	<b>353</b>

✍

✍

### Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 443 805	1 335 121
Inköp	199 922	112 655
Försäljningar/utrangeringar	-24 398	-3 971
		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 619 329</b>	<b>1 443 805</b>
Ingående avskrivningar	-233 805	-192 090
Försäljningar/utrangeringar	2 204	966
Årets avskrivningar	-45 620	-42 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-277 221</b>	<b>-233 804</b>
Ingående nedskrivningar	-156 942	-127 596
Försäljningar/utrangeringar	11 086	654
Årets nedskrivningar	-44 500	-30 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-190 356</b>	<b>-156 942</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 151 752</b>	<b>1 053 059</b>

### Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	247 785	158 979
Omklassificeringar	-199 820	-140 876
Under året nedlagda kostnader	263 752	229 682
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>311 717</b>	<b>247 785</b>

### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 382	40 932
Inköp	10 603	18 522
Försäljningar/utrangeringar	-106	-72
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 879</b>	<b>59 382</b>
Ingående avskrivningar	-23 303	-17 701
Försäljningar/utrangeringar	30	72
Årets avskrivningar	-6 509	-5 675
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 782</b>	<b>-23 304</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 097</b>	<b>36 078</b>

h



### Not 15 Andelar i dotterföretag

Lindesbergsbostäder AB, 556406-2718      100% Kapitalandel      100% Rösträttsandel

	Antal aktier	Redovisat värde
	28 520	77 455
Villkorat ägartillskott		5 147
Summa		82 602

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 602	82 602
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 602</b>	<b>82 602</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 602</b>	<b>82 602</b>

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	0	19
Förutbetalda ränteutgifter	11 584	21 094
Övriga poster	391	284
	<b>11 975</b>	<b>21 397</b>

### Not 17 Förslag till disposition av resultatet

2020-12-31

Till årsstämman förfogande står följande medel:

överkursfond	284 590
balanserade medel	-13 539
årets förlust	-23 145
	<b>247 907</b>

Styrelsen föreslår att balanserade medel disponeras så att  
i ny räkning överföres

247 907





### Not 18 Skulder som redovisas i flera poster

Bolagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 461 550	1 261 550
	<b>1 461 550</b>	<b>1 261 550</b>
De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:		
Mellan 1-5 år	1 406 775	1 261 550
Senare än 5 år	54 775	0

### Not 19 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

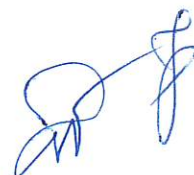
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Kontrakt med negativa verkliga värden</b>		
Ränteswapar	96 997	55 992

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 1 430 (1 180) MSEK. Den långa fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är fortfarande högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår undervärdet till sammanlagt ca 97 (56) MSEK för den totala återstående löptiden i ränteswapavtalen. Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 10,5 (11,5) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,39% (1,39%).

Bolaget tillämpar så kallad "säkringsredovisning" och bokför inte förändringar i ränteswaparnas marknadsvärden i resultaträkningen.





### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	265	107
Upplupna löner och semesterlöner	2 171	1 777
Upplupna sociala avgifter	1 207	1 243
Förutbetalda hyresintäkter	17 053	16 786
Övriga poster	416	8 148
	<b>21 112</b>	<b>28 061</b>

### Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Förändring avsättningar	-42	-424
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-22 209	
<b>Summa justeringar</b>	<b>-22 251</b>	<b>-424</b>

### Not 22 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. Fastigheter i Linde AB:s (FALAB) 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 2 387 632 (1 989 969) tkr, vilket motsvarar 15 330 (12 785) kronor per kvadratmeter och består av 70 st. fastigheter på 155 745 kvadratmeter fördelat på 150 st. lokaler, totalt 152 272 kvadratmeter samt 56 st. lägenheter på totalt 3 473 kvadratmeter.





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

Lindesberg 2021-03-29



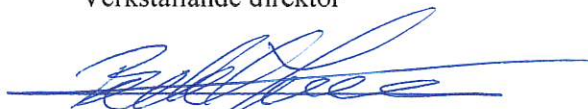
Jonas Bernström  
Ordförande



Roger Sixtensson  
Verkställande direktör



Annette Lindvall



Bertil Jansson



Björn Pettersson



Fredrik Rosenbecker

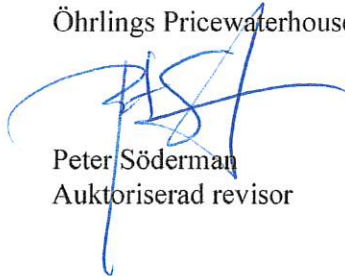


Elin Axelsson



Magnus Storm

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



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheter i Linde AB, org.nr 556639-6684

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheter i Linde AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheter i Linde 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 Fastigheter i Linde AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheter i Linde AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Fastigheter i Linde 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 Fastigheter i Linde 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:

tk

- 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 revisionsred 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 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.

Lindesberg den 26 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor