

Lindesbergbostäder AB
Org nr 556406-2718

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

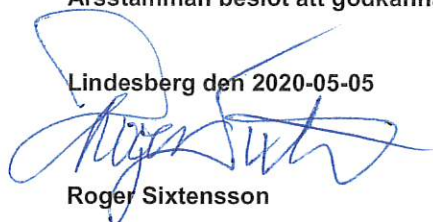
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- förändringar i eget kapital	11
- kassaflödesanalys	12
- noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad VD i Lindesbergbostäder AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2020-05-05.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Lindesberg den 2020-05-05



Roger Sixtensson

Lindesbergbostäder AB
Org nr 556406-2718

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- förändringar i eget kapital	11
- kassaflödesanalys	12
- noter	13

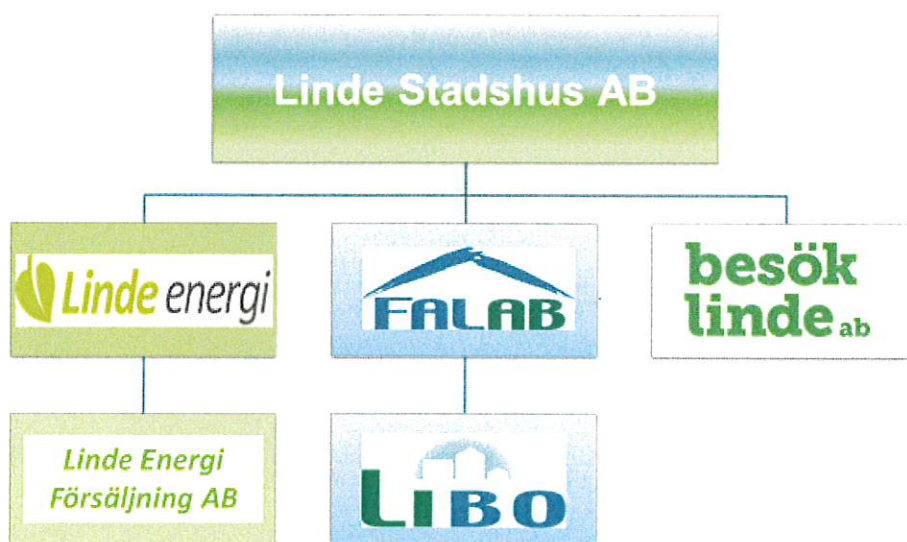
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

✶

✶

Lindesbergbostäder AB (LIBO)

Dotterbolaget i fastighetsdelen av bolagskoncernen, LIBO, är ett allmännyttigt bostadsföretag som ägs i syfte att vara ett instrument i utvecklingen av kommunen som en attraktiv och efterfrågad bostadsort. LIBO ägs av Fastigheter i Linde AB (FALAB) och ingår i Linde Stadshus koncernen, som i sin tur ägs till 100% av Lindesbergs kommun. Genom att tillhandahålla goda bostäder till acceptabla och förutsägbara kostnader samt inta en aktiv roll som kommunens instrument i fastighets- och bostadsförsörjningsfrågor inom Lindesbergs kommun är LIBO därmed en konkurrenskraftig och långsiktig aktör på bostadsmarknaden. Verksamheten i bolaget ska drivas på affärsmässiga grunder och med en strävan efter långsiktig kostnadseffektivitet.



Styrelse och företagsledning:

Ordförande – Jonas Bernström, Lindesberg
Vice ordförande – Annette Lindvall, Öskevik
Ledamot – Magnus Storm, Vedevåg
Ledamot – Bengt Storbacka, Lindesberg
Ledamot – Björn Pettersson, Forsbyboda
Ledamot – Fredrik Rosenbecker, Frövi
Ledamot – Hassan Abdi Bidar, Frövi

Verkställande direktör – Roger Sixtensson, Lindesberg
Ekonomichef – Erik Andreen, Nora
Fastighetschef – Maria Fossen Lundborg, Lindesberg

✶

✶

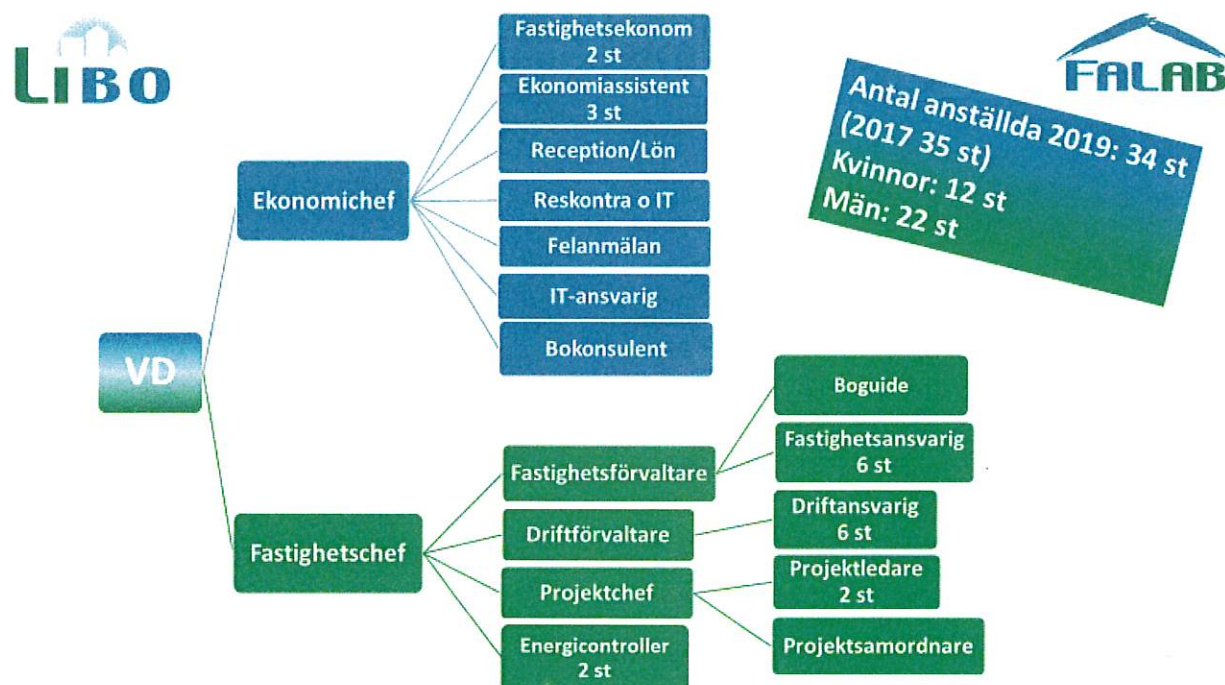
Vision:

Vår vision grundar sig i en framtidstro och en stor omsorg för våra hyresgäster och lyder:



”Bostaden ska kännas som din bas, en trygg plats för dig att samla kraft, lust och energi. Livets många kursändringar gör att bostaden i många stycken speglar ditt liv.”

Organisation:



Organisationen är den för FALAB som sedan säljer tjänster till LIBO. Ambitionerna i organisationen är dock att de båda företagens kunder inte skall uppleva skillnad i servicegrad likväl som medarbetarna i FALAB ser fastighetsförvaltningen, administrativ och teknisk, ur ett totalperspektiv för koncernen.

Årets verksamhet:

FALAB koncernen har visat sina ambitioner att dra sitt strå till stacken i kommunens besparings-/effektiviseringsprocess i och med flytten av äldre- och gruppboenden från LIBO till FALAB. Denna flytt innebär att LIBO har en utmaning i att genomföra en mängd effektiviseringar för att kompensera intäktsbortfallet.

Av alla de projekt vi färdigställt under 2019, stora som små, är Bergsparken det som fått mest uppmärksamhet. En uppmärksamhet som kulminerade i den invigning och det öppna hus för allmänheten vi höll i den 3 januari i år (2020). Bergsparken har varit ett jätteprojekt med stora utmaningar, den största kanske är samordningen mellan de tre fastigheterna som ingår i projektet. Projektet som sådan har varit ett samarbete mellan FALAB/LIBO och Region Örebro län där FALAB har agerat byggherre/projektsamordnare på plats. Efter färdigställande så har LIBO 30 stycken nya lägenheter i beståndet, där alla utom två är

uthyrda från dag ett. Ett resultat av ett attraktivt boende som marknadsförts på ett professionellt sätt.

Det som ser ut som en fastighet är i själva verket tre fastigheter där Region Örebro Län äger den del som är vårdcentral, LIBO äger våningsplan 1 till 3 som innehåller lägenheterna medan FALAB äger atriumet och lokalerna på bottenplan.

En sorglig följetong i bolagets historia är de så kallade "hyresförhandlingar" som bedrivits de senaste åren. De är blott en skärva av de förhandlingar som bedrevs för 7–8 år sedan och bakåt i tiden, då tittade båda parter på företagets förutsättningar, företagets marknad med bolagets hyresgästers långsiktiga väl i fokus. De senaste åren har vår motpart alldeles tappat den lokala förankringen. Förhandlingsdelegationen består i en av LIBO's hyresgäster som förhandlaren från Örebro styr med järnhand, bolagets långsiktiga prognoser tar man ingen hänsyn till, samtliga nyckeltal motparten refererar till kommer från andra kommuner med helt andra förutsättningar, limiter sätts centralt långt innan samtalen påbörjas, förhandlaren har ingen kunskap om fastigheternas status och den enda som bryr sig om LIBO's hyresgäster i samtalen är LIBO själva. Bolagets underhållsbudget urholkas och förutsättningar att tillhandahålla bra bostäder krymper för vart år som går.

Senast mynnade Hyresmarknadskommitténs (HMK) beslut ut i ett tvåårigt avtal så parterna har fått ett extra år på sig att komma till rätta med processen och få den att likna förhandlingar igen. Påpekas skall att detta är inget nytt i vårt län, många har samma problem, men nu har LIBO klivit fram och tagit täten i kampen mot utvecklingen i hyresförhandlingsprocessen. Fler kommunala bolag följer efter och en förändring är nödvändig – för LIBO's hyresgästers långsiktiga trygghet!

Bolaget ser även att det tornar upp sig en stor utmaning i "miljonprogramsområdet" Björkhyttevägen. Där bolaget inte enbart har en teknisk/ekonomisk utmaning; integration, kriminalitet, social välfärd, mm tillhör de delar som detta stadsutvecklingsprojekt har.

Risker

Vakansrisker

Vakansgraden har historiskt sett varit låg. I takt med nybyggnation kommer denna risk att öka, men samtidigt är detta nödvändigt för att Lindesberg som kommun ska kunna växa. LIBO följer utvecklingen gällande efterfrågan på bostadsmarknaden för att ha ett bra underlag när beslut skall tas angående nybyggnation.

Refinansieringsrisker

Bolaget använder sig idag av flera olika aktörer, som alla är större och kända kreditinstitut vilket gör att refinansieringsrisken bedöms som låg. Nyupplåning sker i huvudsak med kommunal borgen. Kapitalbindningen uppgår till 1,86 (1,89) år.

Finansiella risker

Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,91% (2,16%) och räntebindningen är 17,79 (2,72) år. Alla lån tas mot rörlig ränta för att sedan hantera räntebindningen med hjälp av swappar som är relaterade till den underliggande skuldportföljen.

Årets resultat:

Det ekonomiska resultat som bolaget redovisar för 2019 efter finansiella poster landar på -17,1 mkr (59,6 mkr) vilket är i linje med budget.

✍

✍

Boinflytande

Under året bildades en lokal hyresgästföreningen uppe på Hagabergsområdet. LIBO och Hyresgästföreningen hade påbörjat ett samarbete för att ta sig an de utmaningar som finns på området vilket nu tyvärr har stannat av då hyresgästföreningens representant har slutat och tjänsten har inte återsatts.

Miljöarbete

Som ett led i LIBO's marknadsföring ser bolaget det som viktigt att införa ett utökat program av miljöåtgärder i det dagliga arbetet hos LIBO. Bolagets uppfattning är att miljöaspekten kommer att få en än större betydelse i framtidens boende, varför bolaget jobbar för att miljöarbetet skall vara en del av vardagen och inte något som bara sker i enstaka projekt. Som ett steg i detta har LIBO anslutit sig till SABO's Klimatinitiativ.

LIBO har de senaste tio åren aktivt arbetat med individuell mätning av olika typer. Bolaget har provat och har drift på flera modeller för individuell debitering. En viktig parameter är dock att man som hyresgäst har möjligheten att själv välja sitt inomhusklimat inom lite större gränser.

Idag har 73,9 % av beståndets lägenheter temperaturdebitering och drygt 29,7 % har debitering på varmvattnet. På de fastigheter som har kollektiv el är sedan flera år 100 % debiterad.

Måluppfyllelse:

De flesta mål som bolagets ägardirektiv har slagit fast såväl som de mål bolaget har åsatts genom kommunens utvecklingsstrategi 2025 är för 2019 uppnådda. Dock är inte målet avseende avkastning uppnått då den är negativ. Detta faktum är hänfört till bolagets stora satsningar på nyproduktion vilket medför att vissa år får styrelsen prioritera nybyggnationer på bekostnad av de ekonomiska målen. Dock påverkas inte bolagets långsiktiga ekonomiska ställning.

Hållbar utveckling:

FALAB-koncernen har, och skall fortsätta prioritera, att i sitt dagliga arbete värna om en hållbar utveckling. Bolagets definition av hållbar utveckling skall vara;

"Hållbar utveckling är utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov."

Jämför med vår miljöpolicy's devis;

"FALAB och LIBO skall bygga och förvalta fastigheter med långsiktig hänsyn till människor och miljö".

En hållbar utveckling omfattar ekologisk-, social- och ekonomisk hållbarhet.

Vid material- och teknikval i samband med investeringar skall FALAB-koncernen nyttja LCC- (Life cycle cost, ekonomisk analys) och LCA- (Life cycle analysis, miljöpåverkansanalys) analyser i största möjliga utsträckning.

Vidare har driftoptimeringsprojekt prioriterats och bedrivs kontinuerligt. Ett omfattande arbete har under många år lagts ned på att möjliggöra en individuell mätning av el, varmvatten och värme i LIBO:s lägenhetsbestånd. Detta projekt fortskrider. Ovanstående ambitioner ställs också som krav på LIBO's samarbetspartners, entreprenörer och leverantörer. Samarbete med dessa intressenter runt hållbarhetsfrågor bedrivs kontinuerligt.

R

8

En avgörande framgångsfaktor är att bibehålla och utveckla det stora engagemang organisationen visar.

Värdeorden är således: **Utveckling, Samarbete och Engagemang.**

Framtida utveckling:

För att fortsatt ha möjlighet till nyproduktion kommer planering av framtida projekt prioriteras och detaljplaner som möjliggör dessa att beställas. I Lindesberg finns ett flertal tilltänkta nybyggnader där både egen regi och samarbetsprojekt finns representerade. Närmast i planeringen ligger fastigheterna Bägaren 13, Sköndal 17:2, Bågen 7-8 och Darlkarlshyttan 1:40. I söder avvaktar bolaget den nya detaljplanen på den så kallade "Sjövallen", som kommer att ge oss möjlighet att bygga lägenheter i Frövi. Bolaget utreder även bostadsproduktion på sikt i Fellingsbro och Storå/Guldsmedshyttan. Som nämns här ovan kommer en stor utmaning i vårt "miljonprogramsområde" Björkhyttvägen. Där bolaget inte enbart har en teknisk/ekonomisk utmaning; integration, kriminalitet, social välfärd, mm tillhör de delar som har en lika stor utmaning som de ekonomiska kalkylerna i förhållande till hyresnivå och affärsmässighetskrav. Detta stadsutvecklingsprojekt, med sitt breda perspektiv av hänsynstaganden, kommer i sin helhet vara det största som LIBO tagit sig an. Därför krävs ett brett samarbete i planläggningen med kommunens förvaltningar, blåljusen, hyresgäster, myndigheter, mfl. En enhetlig bolagskultur likt den som FALAB bygger sin verksamhet genomsyrar även LIBO. Målet är att skapa ett intresse för Lindesbergs kommun som ett naturligt val att bosätta sig i. Styrelsens mål om färdigställda lägenheter kommer över tid att uppnås och den framtida bostadsförsörjningen säkerställas.

LIBO kommer att tillhandahålla; ***Hem för alla. Hela livet.***





Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	82 624	96 546	133 629	128 986	128 368
Resultat efter finansiella poster	tkr	-17 085	64 087	-73 623	3 197	7 903
Balansomslutning	tkr	721 176	795 712	865 407	792 812	657 007
Antal anställda	st	inga	inga	inga	inga	inga
Soliditet	%	20,0	20,2	13,2	13,9	16,5
Avkastning på totalt kapital	%	0,7	10,1	neg	2,4	3,5
Avkastning på eget kapital	%	neg	39,8	neg	2,9	7,3

Nyckeltalsdefinitioner se not 1

Förslag till behandling av vinst

Fritt eget kapital enligt balansräkningen:

Balanserade vinstmedel		49 742 790
Årets vinst		-17 084 603
	kronor	<u>32 658 187</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten

överförs i ny räkning		32 658 187
	kronor	<u>32 658 187</u>

Resultat och ställning

Resultatet av Lindesbergsbostäder AB:s verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

R

§

Resultaträkning	Not	2019	2018
Hysesintäkter	3, 5	82 624	96 546
Förvaltningsintäkter	3	983	610
Övriga rörelseintäkter	3	-	6 919
		<hr/>	<hr/>
		83 607	104 075
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt		-1 666	-1 777
Driftkostnader	4, 6	-42 681	-43 297
Underhållskostnader		-14 233	-13 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-22 396	-63 363
		<hr/>	<hr/>
Summa fastighetskostnader		-80 976	-122 288
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7	-7 430	-7 318
Övriga rörelsekostnader		-70	-44 564
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsens kostnader		-88 476	-174 170
Rörelseresultat		-4 869	-70 095
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	145 760
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	90	131
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-12 306	-16 148
		<hr/>	<hr/>
Summa resultat från finansiella poster		-12 216	129 745
Resultat efter finansiella poster		-17 085	59 650
Bokslutsdispositioner	10	-	1 798
Uppskjuten skatt	11	-	4 437
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-17 085	65 885

R

β

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	12	1 573	2 360
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	13, 14	561 183	578 524
Maskiner, inventarier och installationer	15	378	378
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	113 877	68 737
		<u>675 438</u>	<u>647 639</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i intresseföretag	17	40	40
Andra långfristiga fordringar	18	389	345
		<u>429</u>	<u>385</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>677 440</u>	<u>650 384</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		787	734
Fordringar hos koncernföretag	19	15	419
Aktuella skattefordringar		1 557	1 450
Övriga kortfristiga fordringar		614	614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	932	1 480
		<u>3 905</u>	<u>4 697</u>
<u>Kassa och bank</u>		39 831	140 631
Summa omsättningstillgångar		<u>43 736</u>	<u>145 328</u>
Summa tillgångar		<u>721 176</u>	<u>795 712</u>

k

g

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital 28.520 aktier nominellt värde 1 000 kr		28 520	28 520
Uppskrivningsfond	21	75 663	75 663
Reservfond		7 176	7 176
		<u>111 359</u>	<u>111 359</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		49 743	-16 142
Årets resultat		-17 085	65 885
		<u>32 658</u>	<u>49 743</u>
Summa eget kapital		<u>144 017</u>	<u>161 102</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	22, 23	545 700	607 200
Summa långfristiga skulder		<u>545 700</u>	<u>607 200</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 064	13 092
Skulder avseende pågående entreprenaduppdrag / tjänsteuppdrag		36	36
Skulder till koncernföretag	19	3 923	3 846
Skulder till Lindesbergs kommun		190	1 139
Övriga kortfristiga skulder		951	1 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10 295	8 176
Summa kortfristiga skulder		<u>31 459</u>	<u>27 410</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>721 176</u>	<u>795 712</u>

A



Förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Upp- skrivn- fond</u>	<u>Reserv- fonde</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2018-12-31		28 520	75 663	7 176	49 743	161 102
Återförd uppskrivning			-			-
Årets resultat					-17 085	-17 085
Eget kapital 2019-12-31		28 520	75 663	7 176	32 658	144 017

Handwritten mark

Handwritten mark

Kassaflödesanalys	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-4 869	-70 095
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	25	22 467	102 037
Erhållen ränta		90	131
Erhållna utdelningar		-	2
Erlagd ränta		-12 306	-16 148
Betald inkomstskatt		-107	48
		<u>5 275</u>	<u>15 975</u>
Ökning/minskning kundfordringar		-53	-5
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		952	-2 216
Ökning/minskning leverantörsskulder		2 971	-3 946
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 076	-11 044
		<u>10 221</u>	<u>-1 236</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-49 477	-126 540
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	197 323
Investeringar i dotterbolag		-	-100
Sålda dotterbolag		-	145 860
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-44	-122
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	102
		<u>-49 521</u>	<u>216 523</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-129 900	-96 898
Upptagna lån		68 400	-
		<u>-61 500</u>	<u>-96 898</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-100 800	118 389
Likvida medel vid årets början		140 631	22 243
		<u>39 831</u>	<u>140 632</u>

K



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hyresintäkter 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 fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Immateriella 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, 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.

Låneskulder

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.

Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader i den period de uppkommer. Alla transaktioner redovisas på likviddagen.

Energisäkring

Finansiella kontrakt avseende prissäkring på energi avräknas till spotpriser och resultatredovisas i takt med att leverantörsfakturor avseende säkrade leveranser redovisas i balansräkningen.

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 företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skattemyndigheten.

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.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Kassaflödet redovisas uppdelat på den löpande verksamheten, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten. Likvida medel avser kassa- och banktillgodohavanden.





Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning 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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	70 638	78 642
Bostäder, avgår outhyrt	-3 792	-1 924
Bostäder, avgår rabatter	-583	-242
Lokaler	15 016	18 393
Garage	1 142	1 368
Biluppställningsplatser	202	310
Summa hyresintäkter	<u>82 623</u>	<u>96 547</u>
Vidarefakturering	446	213
Övrigt	538	7 316
Summa	<u>83 607</u>	<u>104 076</u>

Löptider på lokalhyreskontrakt

Löptid till år	antal kontrakt	hyra per år	andel i %
2020	11	2 276	18,6
2021	12	2 153	17,7
2022	8	6 672	54,7
senare än 2022	8	1 095	9,0
Summa	39	12 196	100,0





Not 4 Drift

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetskötsel och tillsyn	11 872	11 269
Reparationer	6 634	5 248
Skadegörelse	98	43
Taxebundna kostnader		
Vatten	2 797	3 566
El	4 204	5 011
Sophantering	2 395	3 270
Uppvärmning	9 292	10 939
Försäkring	909	293
Hysesgästföreningen	155	170
Lokal administration	3 538	3 550
Övrig driftkostnad	10	-76
Avskrivna fordringar	442	13
Summa	<u>42 346</u>	<u>43 296</u>

Not 5 Operationella leasingavtal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	-	-
	0	0
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:	-	-
	0	0
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	1 858	2 430

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av den fastighet bolaget hyr ut till moderbolaget Fastigheter i Linde AB, 556639-6684. Hyran för 2019 uppgår till 2 477 264 kronor på årsbasis. Hyreskontraktet löpte ut 2019-09-30.





Not 6 Personal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medelantalet anställda		
Totalt	0	0
All personal är from 1 oktober 2013 anställda i moderbolaget Fastigheter i Linde AB	-	-
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	148	137
	148	137
Sociala avgifter enligt lag och avtal	36	31
	-	-
Totalt	<u>184</u>	<u>168</u>
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	6	7
	-	-
Totalt	<u>7</u>	<u>8</u>

Not 7 Ersättning till revisorerna

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	142	286
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	114	25
Skatterådgivning	109	38
Övriga tjänster	11	17
	-	-
Summa	<u>376</u>	<u>366</u>





Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ränteintäkter	90	100
Förändring uppskjuten skatt	-	31
	—	—
Summa	<u>90</u>	<u>131</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-12 306	-16 148
	—	—
Summa	<u>-12 306</u>	<u>-16 148</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förändring av periodiseringsfond	-	1 798
	—	—
Summa	<u>0</u>	<u>1 798</u>





Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Återförd uppskjuten skatt	-	4 437
Skatt på årets resultat	<u>0</u>	<u>4 437</u>
Redovisat resultat före skatt	-17 085	61 448
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4% (22%))	3 656	-13 512
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-514	-8 855
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	929	5 059
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-	-1
Temporära skillnader avseende byggnader och markanläggningar	-544	-1 244
Ej skattepliktig realisationsvinst vid fsg av dotterbolag	-	32 067
Ej avdragsgill kostnad vid försäljning av fastighet	-	-9 238
Ökning av skattemässigt underskott	-3 527	-4 276
Redovisad skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12 Immateriella tillgångar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>10 350</u>	<u>10 350</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 350	10 350
Ingående avskrivningar	-7 990	-7 204
Årets avskrivningar	-787	-787
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 777</u>	<u>-7 991</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 573</u>	<u>2 359</u>





Not 13 Byggnader och mark

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	813 279	1 103 173
Inköp	4 338	110 709
Försäljningar och uttrangeringar	-88	-400 603
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	817 529	813 279
Ingående avskrivningar	-172 876	-312 758
Försäljningar och uttrangeringar	17	159 827
Årets avskrivningar	-19 209	-19 946
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 068	-172 877
Ingående uppskrivningar	60 829	78 209
Försäljningar och uttrangeringar	-	-17 380
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	60 829	60 829
Ingående nedskrivningar	-122 707	-84 874
Årets nedskrivning	-2 400	-37 833
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-125 107	-122 707
Utgående restvärde enligt plan	<u>561 183</u>	<u>578 524</u>
varav bokfört värde mark	36 760	36 760

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. 2019 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 2019-12-31 till 1 029 082 tkr (822 116) vilket motsvarar 12 134 kr (9 985) per kvadratmeter, och består av 41 st. fastigheter fördelat på 69 821 kvadratmeter lägenheter, 14 990 kvadratmeter lokaler, totalt 84 811 kvadratmeter. Antalet lägenheter uppgår till 1 047 st, 52 st. lokaler samt 405 st. p-platser/garage.

A

Not 15 Maskiner, inventarier och installationer

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 111	3 111
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 111	3 111
Ingående avskrivningar	-2 733	-2 733
Årets förändringar	—	—
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 733	-2 733
Utgående restvärde enligt plan	<u>378</u>	<u>378</u>

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående nedlagda kostnader	68 737	53 002
Under året nedlagda kostnader	49 006	133 415
Under året genomförda omfördelningar	-3 866	-117 680
Utgående nedlagda kostnader	<u>113 877</u>	<u>68 737</u>

Not 17 Andelar i intresseföretag

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Utgående redovisat värde	40	40





Not 18 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Återbäring HBV		
Ingående anskaffningsvärden	345	325
Årets återbäring	44	20
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	389	345

Not 19 Transaktioner med närstående

	<u>19-12-31</u>	<u>18-12-31</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
<u>Inköp av varor och tjänster</u>		
Fastigheter i Linde AB	11 842	12 727
Linde Energi AB	13 839	18 899
Summa	<u>25 681</u>	<u>31 626</u>
<u>Försäljning av varor och tjänster</u>		
Fastigheter i Linde AB	1 909	2 505
Summa	<u>1 909</u>	<u>2 505</u>

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

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående

Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.

Fordringar på närstående

Linde Stadshus AB	3	3
Fastigheter i Linde AB	12	416
Summa	<u>15</u>	<u>419</u>

Skulder till närstående:

Linde Energi AB	2 834	2 892
Fastigheter i Linde AB	1 089	954
Summa	<u>3 923</u>	<u>3 846</u>





Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Försäkringspremier	932	902
Övriga poster	-	578
	<u>932</u>	<u>1 480</u>

Not 21 Uppskrivningsfond

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående saldo	75 663	75 663
Utgående saldo	<u>75 663</u>	<u>75 663</u>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 22 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	545 700	607 200
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Summa skulder till kreditinstitut	<u>545 700</u>	<u>607 200</u>

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:

Mellan 1-5 år	<u>545 700</u>	<u>607 200</u>
Summa skulder till kreditinstitut	545 700	607 200





Not 23 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

2019

2018

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Kontrakt med positiva verkliga värden:

Kontrakt med negativa verkliga värden

Ränteswappar

48 653

45 534

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 410MSEK (420). Den långa fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är fortfarande högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår undervärdet till sammantaget ca 49 (46) 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 slutförfalldatum så kommer undervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 17,79 (2,72) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,91% (2,16%).

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

Nedan framgår bolagets förfalloprofil, i kkr, (inkl. ränteswappar) avseende räntebindningen:

Inom 1 år	135 700	187 200
Inom 1 - 2 år	-	50 000
Inom 2 - 3 år	-	65 000
Inom 3 - 4 år	-	75 000
Inom 4 - 5 år	-	85 000
Inom 5 - 6 år	-	145 000
Inom 8 - 9 år	105 000	-
Inom 9 - 10 år	305 000	-
Summa	545 700	607 200






Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	2 412	1 217
Förutbetalda hyresintäkter	7 161	6 798
Övriga poster	722	161
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>10 295</u>	<u>8 176</u>

Not 25 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avskrivningar	19 996	23 130
Nedskrivningar	2 400	40 233
Resultat avyttring fastighet	71	38 674
	<hr/>	<hr/>
Summa justeringar	<u>22 467</u>	<u>102 037</u>

Not 26 Förslag till behandling av vinst

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Till årsstämman förfogande står följande medel:		
Balanserade vinstmedel	49 743	-16 142
Årets resultat	-17 085	65 885
	<hr/>	<hr/>
Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten	32 658	49 743
överförs i ny räkning	32 658	49 743
	<hr/>	<hr/>
	32 658	49 743



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2020-05-05 för fastställelse.

Lindesberg 2020-03-26



Jonas Bernström
Ordförande



Roger Sixtensson
VD



Annette Lindvall



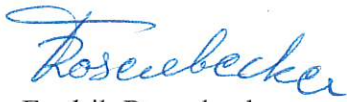
Hassan Abdi Bidar



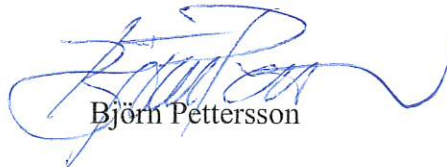
Bengt Storbacka



Magnus Storm

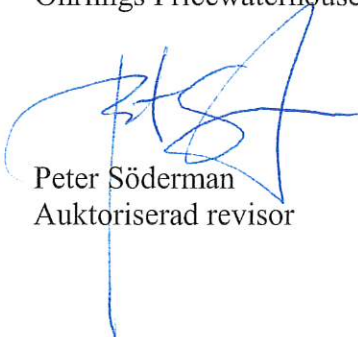


Fredrik Rosenbecker



Björn Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lindesbergsbostäder 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den 28 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman
Auktoriserad revisor