

# Årsredovisning

för

## Fastigheter i Linde AB

556639-6684

Räkenskapsåret

2022

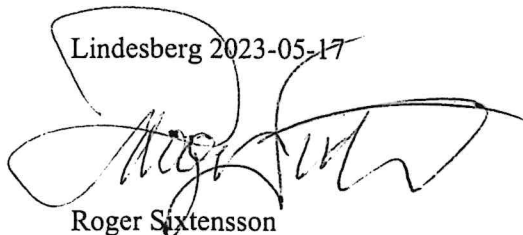
### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastigheter i Linde AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma .

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lindesberg 2023-05-17



Roger Sixtensson



# Årsredovisning

för

## Fastigheter i Linde AB

556639-6684

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

- förvaltningsberättelse	2
- förändring i eget kapital	6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Styrelsen och verkställande direktören för Fastigheter i Linde AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Lindesberg.

Fastigheter i Linde AB äger och förvaltar i huvudsak fastigheter där det bedrivs verksamhet i form av skolor, förskolor, äldreboende, gruppboende, vårdcentraler, folktandvård, apotek och dylikt. Den primära hyresgästen är Lindesbergs kommun men även Region Örebro Län samt privata bolag förekommer.

### 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

Organisationens processer behöver tydliggöras och effektiviseras för att bidra till en nödvändig utveckling av verksamheten. Utvecklingsarbetet har pågått under 2021/22 och sker samordnat mellan den tekniska och administrativa verksamheterna och kommer att fortgå intensivt de närmsta åren.

Energioptimeringar, hållbarhetssatsningar och värdeskapande är områden som måste prioriteras och säkerställas genom ekonomisk proaktiv förvaltning.

En del i detta är implementeringen av ett intranät, "Kompassen", som är taget i bruk under det gångna året. En naturlig digital start på dagen där intern information sprids på ett samordnat och enkelt sätt samtidigt som det är ett dokumentationscentrum för all styrande intern dokumentation.

Den genomförda organisationsförändringen som påbörjades vid årsskiftet 2020/21 har lett fram till en kvalitetshöjning av bolagets verksamhet. Ett nödvändigt fokus på ledarskap och styrning samt en organisationsbyggnad utgående från framtida krav. Detta har lett till en proaktiv utveckling och en kostnadseffektivisering som är nödvändig och som kommer att fortgå.

Ovanstående är delar i ett övergripande mål att nå "ordning och reda" i hela verksamheten och på ett naturligt sätt kvalitetssäkra vardagen.

### Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Det pågående kriget i Europa har bidragit till att under 2022 har skenande energipriser blivit en stor och svårkalkylerad utmaning. Dock går det att konstatera att bolagets målmedvetna satsning på sol-el och batterilagring är rätt och skall fortsatt prioriteras.

Kriget har även förvärrat de senaste årens kraftiga kostnadsökning på byggnadsmaterial. Detta har påverkat underhållet till viss del och även förändrat prisbilden på de anbud som inkommit på större investeringar. Prisbild och tillgång på materialsidan är stora frågetecken inför 2023.

Den av FALAB initierade och ledda processen med att ta fram de kommunala lokalresursbehoven i när- och framtid är nödvändig för att kommunen och dess förvaltningar skall få en möjlighet till långsiktig budgetering och prioritering av localsatsningar. Samtidigt som dessa lokalresursprogram ger verksamheten en möjlighet till långsiktig planering och därmed ett bättre stöd till kommunens

förvaltningar i lokalfrågor.

Arbetet med verksamhetens övergripande drift- och tekniska förvaltningsprocesser har fortsatt under 2022. Effektiviseringar och synkronisering med de ekonomiska processerna för att skapa en trygghet och ökad kvalitet i den dagliga löpande förvaltningen. Processen övergår succesivt från utvecklande till förvaltande och därigenom får bolaget nödvändiga förutsättningar för de långsiktiga planerna på förvaltningseffektivisering.

FALAB:s ekonomiska förvaltning är fortsatt av hög kvalitet och drivs av flerårsplaner, aktiv prognostisering och alternativ kalkylering. Ledord är långsiktig finansiell trygghet. Fokus har de senaste åren legat på att förfina tidiga kalkyler/beslutsunderlag i investerings- och renoveringsprojekt och fastighetsvisa detaljunderlag avseende kostnadsjämförelser.

### **Händelser av väsentlig betydelse**

FALAB står inför kommande renoverings- och omstruktureringsprojekt där kommunen med flera förvaltningar och systerbolag i koncernen såväl som hyresgäster och övrigt näringsliv är involverade.

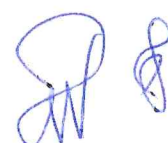
De två projekten är "Framtidens Stadsdel i Lindesberg" samt den f.d. 7-9 skolan Stadsskogsskolan. FALAB har övertagit ansvaret från Samhällsbyggnad Bergslagen (SBB) avseende framtagandet av detaljplanen för "Framtidens Stadsdel i Lindesberg". Projektet, som har stort hållbarhetsfokus och som spänner över ekonomisk-, teknisk-, ekologisk- och social hållbarhet, har därmed förskjutits i sina planerade tidsramar. Den osäkra prisbilden i byggbranschen samt de sena krav kommunen ställer på genomförandet av detaljplanen har pressat bolagets ekonomiska ramar så att alternativ till den ursprungliga målbilden måste undersökas.

Den annonserade utvecklingen av Frövis norra spårbundna industriområde kommer att påverka kommunens utvecklingspotential positivt. FALAB:s del i den utvecklingen är av stor vikt vad gäller förvaltningslokaler.

Den pågående processen med en strukturering av de administrativa instruktioner som berör all verksamhet har fortlöpt och ger bolaget stora möjligheter till en nödvändig kvalitetssäkring av vardagen. Den succesiva implementeringen innebär ett stort steg närmare målet med "ordning och reda". Effektiviseringen av de tekniska förvaltningsprocesserna fortgår och den genomförda organisationsförändringen bidrar till de positiva effekterna.

Höstens val gör att bolaget kommer få en ny styrelse, då den politiska majoriteten svängde i Lindesberg. Förhoppningen är att merparten av de nu sittande blir kvar och att bolagets verksamhetsplanering/-styrning kan fortsatt bedrivas med en kontinuitet på den sedan tidigare inslagna linjen.





### **Förväntad utveckling**

Det samordnade utvecklingsarbetet med bolagets processtyrning innebär stor potential i effektivisering, kvalitetshöjning och ekonomisk besparing. Detta leder till en långsiktig hållbarhet på alla plan vilket har varit en medveten målsättning. En utveckling som är under uppbyggnad, men kommer sedan att vara en ständig process för att bibehålla en hög nivå på all verksamhet.

Även om de senaste åren har satt fastighetsbranschen på stora prov med ränteuppgångar, kraftigt stigande materialpriser, materialbrist och ett skenande energipris, så finns det positiva möjligheter att hoppas på. En lågkonjunktur kan innebära att byggbranschen som helhet anpassar sina marginaler för att fylla sina orderböcker på en minskande marknad. Då Lindesberg inte bara har de nationellt etablerade entreprenörerna att förlita sig på utan även en högst fungerande lokal marknad kan det innebära en inbromsning av de stigande entreprenadkostnaderna.

En fortsatt satsning på alternativa energikällor i egen regi i kombination med energieffektiviseringsprojekt kommer vara ett nödvändigt framgångsrecept för bolaget.

Den av FALAB initierade och ledda processen med att ta fram de kommunala lokalresursbehoven i när- och framtid behöver fortskrida och bli en permanent process i den kommunala förvaltningen. FALAB är ett naturligt stöd i denna process och den leder till ett bättre och tydligare underlag för bolaget att effektivt bedriva fastighetsförvaltning.

Den av kommunen uppsagda och lämnade 7-9 skolan, Stadsskogsskolan, kommer att ställas om till särskilt boende enligt Socialförvaltningens önskemål. Fastigheten kommer i möjligaste mån även att inrymma ungdomsboende och övriga lokaler enligt pågående planering. Ett projekt som kommer att gå ut på förfrågan tidigt under 2023 är utbyggnaden av den befintliga förskolan "Björken", vilken skall gå från en fyraavdelnings verksamhet till en med tio avdelningar. Planerad byggstart våren/sommaren 2023. Detta är två av många planerade förvaltningslokalsprojekt.

Frövis utveckling kring de kommande näringslivetableringarna ger kommunen, och därmed fastighetskoncernen, stora utvecklingsmöjligheter. FALAB:s proaktivitet kommer att vara avgörande för hur väl fastighetskoncernen kommer att tillvarata dessa möjligheter. Att planera för bostäder och utbildningslokaler mm. i Frövi, kommer att prioriteras.

Ambitionen är att de samlade framtidsplanerna kommer att stärka FALAB och våra möjligheter att öka värdet och kvalitén på vår fastighetsportfölj. Detta för att fortsätta vara en viktig aktör avseende Lindesberg kommuns attraktivitet som verksamhets- och bostadsort.

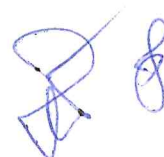
### **Ekonomisk ställning**

Verksamhetsåret startade med att FALAB förvärvade två fastigheter av Lindesbergbostäder AB (LIBO) där den absoluta merparten består av verksamhetslokaler. Fastigheterna det gäller är Torp 23:9 i Frövi samt Bottnarna 5, i dagligt tal kallad Linden. Den senare fastigheten delades i en så kallad tre dimensionell fastighetsindelning där alla verksamhetslokaler hamnade i FALAB och Bottnarna 5 medan alla bostäder blev kvar i LIBO men med en ny fastighetsbeteckning, Bottnarna 6.

I samband med månadsskiftet november/december förvärvades även Hagaberg 15:6 från LIBO då den enbart är avsedd för verksamheter.

Ovanstående affärer i kombination med helårseffekten avseende Lindbackaskolan gör att intäkterna ökat med 9,2 mkr jmf med föregående år. Årets underhåll ställdes i stort om till att gälla projekt som inte innehöll så mycket material med tanke på komponentbristen som fortfarande råder. Dessutom tvingades bolaget att bromsa underhållet med anledning av att elpriserna rusade i höjden. Trots att bolagets elförbrukning i princip var oförändrad så ökade dessa kostnader med ca 10 mkr.





Övriga kostnader, med undantag av underhåll och el, är i princip oförändrade. Tittar man bakom dessa siffror så ser man dock att bolaget har haft en kostnadsökning på ca 4 mkr då föregående års siffror innehåller kostnader för skadegörelse på ca 4 mkr. Samma siffra för i år är 0,5 mkr. Kostnadsökningarna beror till största delen av att våra entreprenörer höjt sina priser p.g.a. ökade drivmedels- och materialkostnader.

Avskrivningarna har ökat med ca 12,8 mkr p.g.a. att detta är första året då Lindbackaskolan belastar resultatet på helårsbasis. Finansnettot har minskat med knappt 4,8 mkr vilket beror på att periodiseringen av förtidslösta swappar minskat med drygt 4,9 mkr medan räntekostnaderna ökat med drygt 0,5 mkr. Även ränteintäkterna har ökat, +0,3 mkr.

Resultatet efter finansiellt netto landar på 0,6 mkr vilket är i linje med budget.

### **Måluppfyllelse**

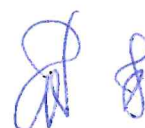
Ekonomi är hårt ansatt av skenande energipriser och en markant prisökning det senaste året på byggmaterialsidan. Trots detta nås samtliga ekonomiska mål.

Bolagets förvaltade bestånd är av god kvalitet och de nyproducerade fastigheterna bidrar i högsta grad både till kommunens attraktivitet och bolagets ekonomi.

Kommunens förvaltningslokaler drivs rationellt och bidrar till låga lokal- och förvaltningskostnader.

Det bedrivs en långsiktig planering för att bibehålla de positiva förutsättningarna FALAB besitter idag. Allt för att garantera en kvalitetssäkrad och över tid hållbar verksamhet.





Fastigheter i Linde AB:s ekonomiska utveckling i sammandrag.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	212 558	196 151	184 796	181 075
Resultat efter finansiella poster (tkr)	579	13 529	-23 107	-43 933
Balansomslutning (tkr)	1 757 225	1 758 292	1 806 420	1 650 258
Antal anställda (st)	32	35	37	34
Avkastning på totalt kap. (%)	1,3	2,3	0,3	neg
Räntetäckningsgrad (ggr)	1	2	0	0
Skuldsättningsgrad (%)	79,7	79,6	80,1	76,4
Soliditet (%)	17,2	17,1	15,9	18,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förändringar i 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	-36 683	13 529	<b>300 636</b>
Disposition enl beslut av årets årsstämma:			13 529	-13 529	<b>0</b>
Årets resultat				689	<b>689</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 200</b>	<b>284 590</b>	<b>-23 154</b>	<b>689</b>	<b>301 325</b>

### Förslag till disposition av resultatet

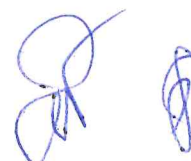
Till årsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

överkursfond	284 590 000
balanserade medel	-23 154 073
årets vinst	689 118
	<b>262 125 045</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres **262 125 045**

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.

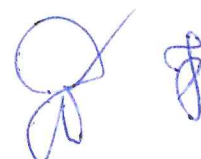




## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	3	212 558	196 151
Övriga rörelseintäkter		1 488	8 683
		<b>214 046</b>	<b>204 833</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-63 383	-52 158
Underhållskostnader		-17 126	-12 695
Övriga externa kostnader	4	-14 839	-17 150
Personalkostnader	5	-26 920	-26 156
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-69 625	-56 820
		<b>-191 893</b>	<b>-164 979</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>22 153</b>	<b>39 854</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		339	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-21 914	-26 329
		<b>-21 574</b>	<b>-26 325</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>579</b>	<b>13 529</b>
Skatt på årets resultat	8	110	0
<b>Årets resultat</b>		<b>689</b>	<b>13 529</b>





## Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella anläggningstillgångar	9	221	265
		<b>221</b>	<b>265</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	1 457 694	1 433 980
Pågående nyanläggningar	11	16 115	13 778
Inventarier, verktyg och installationer	12	137 090	144 829
		<b>1 610 899</b>	<b>1 592 587</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	13	82 602	82 602
Andra långfristiga fordringar		2 104	0
		<b>84 706</b>	<b>82 602</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**1 695 826 1 675 454**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager*

Exploateringsmark		3 175	3 651
		<b>3 175</b>	<b>3 651</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		22	39
Fordringar hos koncernföretag		113	44
Fordringar hos Lindesbergs kommun		179	0
Aktuella skattefordringar		3 945	389
Övriga kortfristiga fordringar		4 279	4 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 829	7 793
		<b>10 367</b>	<b>12 591</b>

##### *Kassa och bank*

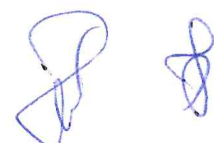
47 857 66 596

#### Summa omsättningstillgångar

**61 399 82 838**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 757 225 1 758 292**



## Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

15

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital 39.200 aktier nominellt värde 1 000 kr

39 200

39 200

**39 200**

**39 200**

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

284 590

284 590

Balanserade medel

-23 154

-36 683

Årets resultat

689

13 529

**262 125**

**261 436**

#### Summa eget kapital

**301 325**

**300 636**

#### Avsättningar

Övriga avsättningar

16

3 410

3 506

#### Summa avsättningar

**3 410**

**3 506**

#### Långfristiga skulder

17

Övriga skulder till kreditinstitut

18

1 400 050

1 400 050

#### Summa långfristiga skulder

**1 400 050**

**1 400 050**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

17 143

15 938

Skulder till koncernföretag

7 058

5 810

Skulder till Lindesbergs kommun

253

1 450

Övriga kortfristiga skulder

1 366

944

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

26 620

29 958

#### Summa kortfristiga skulder

**52 440**

**54 100**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 757 225**

**1 758 292**

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		22 153	39 854
Av- och nedskrivningar		69 625	56 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	-534	-1 589
Erhållen ränta		339	4
Erlagd ränta		-21 913	-26 329
Betald skatt		-3 446	3 232
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>66 224</b>	<b>71 992</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		476	0
Förändring av kundfordringar		-52	3 911
Förändring av kortfristiga fordringar		5 832	6 239
Förändring av leverantörsskulder		1 205	-17 077
Förändring av kortfristiga skulder		-2 865	13 413
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>70 820</b>	<b>78 478</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	21	-87 781	-151 294
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		326	10 593
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-2 104	0
Avyttring/amortering av finansiella anläggningstillgångar		0	98 692
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-89 559</b>	<b>-42 009</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	40 000
Amortering av skuld		0	-101 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-61 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-18 739</b>	<b>-25 031</b>
Likvida medel vid årets början		66 596	91 627
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>47 857</b>	<b>66 596</b>

R

## 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 försiktighetsprincipen 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, uträngörs 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 förpliktelse 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 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 realiserade 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.

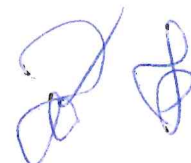
### ***Kassaflödesanalys***

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**

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad (%)

Långfristiga skulder i förhållande till totalt kapital.

Soliditet (%)

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

### **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

	2022	2021
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Hysesintäkter	199 432	184 738
Övriga förvaltningsintäkter	13 126	11 413
	<b>212 558</b>	<b>196 151</b>

### Not 4 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	-262	-220
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-82	-42
Skatterådgivning	-153	0
	<b>-497</b>	<b>-262</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Frisknärvaro av sammanlagd ordinarie arbetsstid är 96,4% (98,1%).

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	12	14
Män	20	21
	<b>32</b>	<b>35</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-1 727	-1 541
Övriga anställda	-14 651	-15 342
	<b>-16 378</b>	<b>-16 883</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader	-2 555	-2 470
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 838	-6 118
	<b>-8 393</b>	<b>-8 588</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-24 771</b>	<b>-25 471</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	28 %	28 %
Andel män i styrelsen	72 %	72 %

R

## Not 6 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2022	2021
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Linde Stadshus AB	95	94
Linde Energi AB	34 037	24 319
Besök Linde AB	18	73
	<b>34 150</b>	<b>24 486</b>
<b>Försäljning av varor och tjänster</b>		
Linde Stadshus AB	150	150
Besök Linde AB	20 779	19 511
Lindesbergsbostäder AB	10 673	10 944
	<b>31 602</b>	<b>30 605</b>

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

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter


	2022	2021
Förtidslösta swappar	-2 542	-7 486
Övriga räntekostnader	-19 372	-18 843
	<b>-21 914</b>	<b>-26 329</b>

## Not 8 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Justering avseende föregående år	110	0
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>110</b>	<b>0</b>

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	579	13 529
Skatt enligt gällande skattesats	20,60 -119	20,60 -2 787
Ombeslut fastighetsskatt	110	
Ej avdragsgilla kostnader	-801	-1 571
Ej bokförda kostnader	3 563	23 327
Temporära skillnader avseende byggnader och markanläggningar	123	-30
Förändring av skattemässigt underskott	-2 767	-18 939
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>110</b>	<b>0</b>

A  




**Not 9 Immateriella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	441	441
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>441</b>	<b>441</b>
Ingående avskrivningar	-176	-132
Årets avskrivningar	-44	-44
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-220</b>	<b>-176</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>221</b>	<b>265</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 930 462	1 619 415
Inköp	47 962	
Försäljningar/utrangeringar	-3 560	-26 305
Omklassificeringar	32 589	337 352
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 007 453</b>	<b>1 930 462</b>
Ingående avskrivningar	-341 475	-297 905
Försäljningar/utrangeringar	1 541	7 723
Årets avskrivningar	-59 308	-51 292
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-399 242</b>	<b>-341 474</b>
Ingående nedskrivningar	-155 008	-170 106
Försäljningar/utrangeringar	495	11 081
Årets avskrivningar på nedskrivet belopp	3 996	4 017
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-150 517</b>	<b>-155 008</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 457 694</b>	<b>1 433 980</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	13 777	311 717
Omklassificeringar	-45 536	-450 847
Under året nedlagda kostnader	47 874	152 907
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>16 115</b>	<b>13 777</b>



### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 686	69 879
Inköp	774	2 451
Försäljningar/utrangeringar		-75
Omklassificeringar	4 119	109 431
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 579</b>	<b>181 686</b>
Ingående avskrivningar	-36 857	-29 782
Försäljningar/utrangeringar		34
Årets avskrivningar	-12 632	-7 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 489</b>	<b>-36 857</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>137 090</b>	<b>144 829</b>

### Not 13 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		
			2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		82 602	82 602	82 602
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>82 602</b>	<b>82 602</b>	<b>82 602</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	214	0
Förutbetalda ränteutgifter	1 577	4 098
Övriga poster	38	3 695
<b>1 829</b>	<b>1 829</b>	<b>7 793</b>

**Not 15 Förslag till disposition av resultatet**

**2022-12-31**

Till årsstämman förfogande står följande medel:

överkursfond	284 590
balanserade medel	-23 154
årets vinst	689
	<b>262 125</b>

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

262 125

**Not 16 Övriga avsättningar**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Återbetalning av investeringsmoms	2 454	3 506
Avsättning pension	956	
	<b>3 410</b>	<b>3 506</b>

**Not 17 Skulder som redovisas i flera poster**

Bolagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 400 050	1 400 050
	<b>1 400 050</b>	<b>1 400 050</b>

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:  
Mellan 1-5 år

1 400 050

1 400 050

### Not 18 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Kontrakt med verkliga värden</b>		
Ränteswapar positivt verkligt värde	214 288	
Ränteswapar negativt verkligt värde		11 069

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 1 330 (1 330) MSEK. Den långa fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är lägre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår övervärdet till sammantaget ca 214 (-11) MSEK för den totala återstående löptiden i ränteswapavtalen. Övervärdet representerar den intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 8,72 (9,67) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,39% (1,32%).

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

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 673	185
Upplupna löner och semesterlöner	1 695	1 965
Upplupna sociala avgifter	1 153	1 208
Förutbetalda hyresintäkter	21 520	19 808
Övriga poster	579	6 792
	<b>26 620</b>	<b>29 958</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förändring avsättningar	-96	3 506
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-438	-5 095
<b>Summa justeringar</b>	<b>-534</b>	<b>-1 589</b>

*R*

### Not 21 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. 2022 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 2022-12-31 till 2 826 850 (2 720 303) tkr, vilket motsvarar 16 132 (15 768) kronor per kvadratmeter och består av 65 st. fastigheter på 175 227 kvadratmeter fördelat på 174 st. lokaler, totalt 171 537 kvadratmeter samt 65 st. lägenheter på totalt 3 690 kvadratmeter.

### Not 22 Uppskjuten skatt

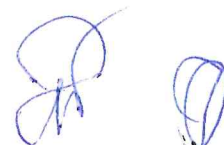
Enligt försiktighetsprincipen redovisas den uppskjutna skatten endast i denna uppställning och inte i bokföringen.

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	-1 302	2 279
Outnyttjade underskottsavdrag	24 384	8 304
	<b>23 082</b>	<b>10 583</b>

### Not 23 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	341	256
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>341</b>	<b>256</b>

*M*



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2023-05-17 för fastställelse.

Lindesberg 2023-03-22



Jonas Bernström  
Ordförande



Roger Sixtensson  
Verkställande direktör



Annette Lindvall  
Vice ordförande

Bertil Jansson



Björn Pettersson



Fredrik Rosenbecker

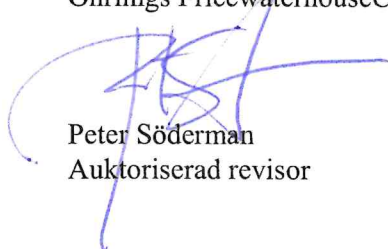


Elin Axelsson



Magnus Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 2 maj 2023*  
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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 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](http://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 Fastigheter i Linde AB för år 2022 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:

- 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.

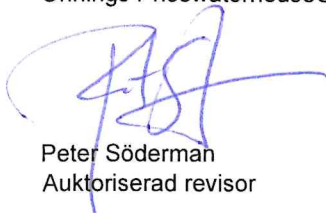
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Väserås den 2 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor