



# Årsredovisning

för

## Lindesbergbostäder AB

556406-2718

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Styrelsen och verkställande direktören för Lindesberg bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Lindesberg.

Lindesberg bostäder AB är ett kommunalägt bostadsbolag som äger och förvaltar hyresfastigheter i Guldsmedshyttan, Lindesberg, Vedevåg och Frövi. Beståndet består i huvudsak av lägenheter men viss lokalyta finns.

### Utveckling av verksamheten

I och med färdigställandet av bostäderna i kv. Bägaren (före detta Vårdcentralen) har de senaste årens höga nyproduktionstakt avseende bostäder avstannat. Fokus har vridits mot renoverings- och omstruktureringsprojekt, vilka kan komma att kompletteras/samordnas med viss nybyggnation.

Koncernen är inne i planeringsperioden för ett sådant renoverings- och omstruktureringsprojekt, ”Framtidens Stadsdel i Lindesberg”. Detta kräver, bland annat, en utveckling av de bostadssociala kunskaperna koncernen besitter.

Organisationens processer behöver tydliggöras och effektiviseras för att bidra till en nödvändig utveckling av verksamheten. Energioptimeringar, hållbarhetsåtgärder och värdeskapande är områden som har prioriterats under 2021 och måste fortsatt prioriteras för att säkerställa en ekonomisk proaktiv förvaltning av fastighetsbeståndet hos Lindesberg bostäder AB (LIBO).

Parallellt med ovanstående har FALAB's organisation genomgått nödvändiga förändringar för att optimera nyttan av den köpta tjänst LIBO bygger sin fastighetsförvaltning på.

### Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

De tidigare omnämnda interna fastighetsrockaderna där äldre- och gruppboenden har flyttats från LIBO till FALAB, för att skapa en tydlighet i förvaltningsstrukturen, har samtidigt medfört stora ekonomiska utmaningar för LIBO. Detta har medfört att det ligger ett fokus på besparingar i den löpande verksamheten och att vikten av utfallet på de årliga hyresförhandlingarna blir tyngre. Tydligheten i förvaltningsstrukturen gynnar LIBO på lång sikt.

Verksamhetens övergripande drift- och tekniska förvaltningsprocesser har under 2021 effektiviserats och synkroniseras med de ekonomiska för att skapa en trygghet och ökad kvalitet i den dagliga löpande förvaltningen. Processen fortsätter under 2022 och därigenom får LIBO nödvändiga förutsättningar för de långsiktiga planerna på förvaltningseffektivisering.

Den av FALAB köpta ekonomiska förvaltningen är fortsatt av hög kvalitet och drivs av flerårsplaner, aktiv prognostisering och alternativ kalkylering. Ledord är långsiktig finansiell trygghet. Fokus under de närmsta åren kommer, bland annat, att ligga på att förfinna tidiga kalkyler/beslutsunderlag i investerings- och renoveringsprojekt. Fastighetsvisa detaljunderlag avseende kostnadsjämförelser har under 2021 producerats av ekonomiavdelningen för att ge den tekniska avdelningen förutsättningar att lyckas i den ovan nämnda förvaltningseffektiviseringen.

Fortsatt är utmaningen stor med avsaknad av struktur och gemensamma riktlinjer för de årliga hyresförhandlingarna. Det är av yttersta vikt att få en bättre balans mellan kostnadsökningarna och hyresökningarna.

Den vedertagna processen är starkt kritiserad nationellt och måste sannolikt omstruktureras.

Centrala diskussioner, den så kallade "treparten" (Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen) är återupptagna och pågår vid årsskiftet 21/22.

Under våren 2021 har de kraftiga kostnadsökningarna på ett antal byggnadsmaterial, i kombination med cementindustrins utmaningar, visat på de risker som finns med stora kostnadsökningar med förhållandevis kort framförhållning. En risk LIBO får ha i beaktan i kalkylarbetet.

### **Händelser av väsentlig betydelse**

LIBO står inför kommande renoverings- och omstruktureringsprojekt vilka har krävt planering på bred front under hela 2021. Kommunen med flera förvaltningar och systerbolag i koncernen såväl som hyresgäster och övrigt näringsliv är involverade. För LIBO's del är det framför allt det stora projekt som för närvarande planeras av FALAB vilket vi kallar "Framtidens Stadsdel i Lindesberg". Inga beslut är ännu tagna men arbetet är komplext och innebär stora utmaningar som innefattar både teknisk- och ekonomisk hållbarhet, men kanske framför allt, social hållbarhet. Det finns stora utmaningar i de integrationsfrågor som delas av LIBO och Lindesbergs kommun.

De av fastighetskoncernen beställda detaljplaner, samt övrig planering av nya bostäder, synkroniseras till behovet som kommer från planeringen av "Framtidens Stadsdel i Lindesberg". Ett undantag finns dock när det gäller Frövi, där en näringslivsexpansion kommer att ställa krav på ett utökat bostadsutbud. Utmaningen i Frövi är dock för dagen avsaknaden av färdigställda detaljplaner.

Under året genomfördes omställningen av den gamla vårdcentralen på Bytesgatan 1 från lokaler till bostäder med lyckat resultat och samtliga 12 lägenheterna är uthyrda.

Den i FALAB pågående processen med en strukturerad av de administrativa instruktioner som berör all verksamhet i bolaget har fortlöpt och ger koncernen stora möjligheter till en nödvändig kvalitetssäkring av den löpande förvaltningen. Den succesiva implementeringen innebär ett stort steg närmare målet med "ordning och reda".

Den fleråriga styrelseledamoten Bengt Storbacka lämnar styrelsen för att träda in i rollen som kommunstyrelsens ordförande. Detta kan innebära en utökad förståelse inom kommunpolitiken för LIBO:s utmaningar och kvalitéer.

### **Förväntad utveckling**

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

En nationell överenskommelse om förändring av hyresförhandlingsprocessen är nödvändig. Lagstiftaren måste styra upp processen så att den kan betecknas som en regelrätt förhandling, inklusive en oberoende tvistlösning. Processen måste korrelera med lagkraven på kommunalägda bostadsbolag avseende affärsmässighet.

Under verksamhetsåret 2022 skall ett beslut tas beträffande etapp 1 i det planerade projektet "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 LIBO's och Lindesberg kommuns framtida attraktionskraft i fråga om etablerings- och bosättningsval. Att bolaget valt att kalla projektet "Framtidens Stadsdel" visar hur höga ambitionerna är och att planerna är att skapa en stadsdel som är unikt. Komplexiteten i projektet gör att det planeras/upphandlas etappvis, med erforderlig utvärdering och eventuell justering mellan de olika etapperna. Den av styrelsen under 2021 beslutade målbilden för projektet är initialt planerad att nås 2035 för Björkhyttevägen och 2039 för Lingonvägen.

Frövis utveckling kring de kommande näringslivetableringarna ger kommunen, och därmed

h

fastighetskoncernen, stora utvecklingsmöjligheter. LIBO's proaktivitet kommer att vara avgörande för hur väl fastighetskoncernen kommer att tillvarata dessa möjligheter. Att planera för bostäder i Frövi kommer att prioriteras. Här är detaljplanprocessen den stora utmaningen i närtid.

Ambitionen är att framtidsplanerna kommer att stärka FALAB-koncernen och bolagets möjligheter att öka värdet och kvalitén på fastighetsportföljen. Detta för att fortsätta vara en viktig aktör avseende Lindesberg kommuns attraktivitet som verksamhets- och bostadsort.

### Ekonomisk ställning

Årets resultat efter finansnetto landar på -0,3 mkr vilket är 12,2 mkr bättre än föregående år. Resultatet är dock inte i närheten av att generera en rimlig avkastning för ägarna vilket är 3% på totalt kapital. Till detta kan tilläggas att det måste skapas utrymme för att höja underhållskostnaden till ca 12 mkr årligen för att kunna bibehålla en god standard på våra lägenheter.

Intäkterna har i år ökat med 5,2 mkr varav bostäder svarar för 3,2 mkr och lokaler 2 mkr. Av intäktsökningen avseende bostäder så avser ca 1,2 mkr hyreshöjning medan 0,9 mkr kommer från ombyggnationen av före detta vårdcentralen. Resterande 1,1 mkr kommer från ett hårt arbete med att minska vakanserna. Vakanserna är dock fortfarande relativt höga, bland annat på grund av att underhållet inte har kunnat hållas på den nivå bolaget önskar med anledning av låga hyreshöjningar under en följd av år. När det gäller lokalintäkterna så kommer merparten med anledning av att bolaget har fått Regionen som hyresgäst då de upprättade norra länets vaccinationscentral på Banvägen 28 i Lindesberg.

När det gäller kostnaderna så har de minskats med 5,1 mkr jämfört med föregående år, varav 4,1 mkr avser underhållskostnader. Årets utfall avseende underhållskostnaden är i linje med vad som budgeterats för 2021. När det gäller reparationer så har ett förändrat arbetssätt lett till att vi kunnat minska kostnaden med 1,5 mkr. Vad gäller uppvärmningen så har högre energipriser lett till att kostnaderna ökat med 2,4 mkr trots att förbrukningen legat på samma nivåer som föregående år. Övriga driftkostnader har minskats med 1,9 mkr vilket beror på effektivare förvaltning samt minskade konsultkostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	89 223	82 995	82 624	96 546
Resultat efter finansiella poster	-289	-12 459	-17 085	64 087
Balansomslutning	720 891	721 886	721 176	795 712
Soliditet (%)	18,2	18,2	20,0	20,2
Avkastning på totalt kap. (%)	1,2	neg	neg	10,1
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	39,8

Nyckeltasdefinitioner framgår av not 1

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 520	70 188	7 176	38 133	-12 609	131 408
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-12 609	12 609	0
Årets avskrivning		-1 825		1 825		0
Årets resultat					-201	-201
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 520</b>	<b>68 363</b>	<b>7 176</b>	<b>27 349</b>	<b>-201</b>	<b>131 207</b>





### Förslag till disposition av resultatet

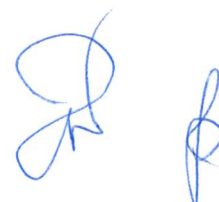
Till årsstämmans förfogand stårföljande medel (kronor):

balanserad vinst	27 348 871
årets förlust	-201 038
	<b>27 147 833</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	27 147 833
	<b>27 147 833</b>

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

K



## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	89 223	82 995
Övriga rörelseintäkter		388	1 399
		<b>89 611</b>	<b>84 394</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-36 462	-35 851
Underhållskostnader		-7 729	-11 805
Övriga externa kostnader	4	-13 663	-15 354
Personalkostnader	5	-143	-111
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-23 289	-22 179
Övriga rörelsekostnader		0	-1 969
		<b>-81 286</b>	<b>-87 269</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>8 325</b>	<b>-2 875</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	48	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 664	-9 672
		<b>-8 614</b>	<b>-9 584</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-289</b>	<b>-12 459</b>
Skatt på årets resultat	9	88	-150
<b>Årets resultat</b>		<b>-201</b>	<b>-12 609</b>

A

## Balansräkning

Tkr

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	0	787
		<b>0</b>	<b>787</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11, 12	665 104	658 113
Inventarier, verktyg och installationer	13	406	378
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 028	12 434
		<b>666 538</b>	<b>670 925</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	394	415
		<b>434</b>	<b>455</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>666 972</b>	<b>672 167</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		386	239
Fordringar hos koncernföretag		3	21
Aktuella skattefordringar		1 442	1 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	858	0
		<b>2 689</b>	<b>1 552</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 230</b>	<b>48 167</b>
		<b>53 919</b>	<b>49 719</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>720 891</b>	<b>721 886</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

## Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 28.520 aktier nominellt värde 1 000 kr		28 520	28 520
Uppskrivningsfond	19	68 363	70 188
Reservfond		7 176	7 176
		<b>104 059</b>	<b>105 884</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade medel		27 349	38 133
Årets resultat		-201	-12 609
		<b>27 148</b>	<b>25 524</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>131 207</b>	<b>131 408</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	20		
Skulder till kreditinstitut	21	570 300	570 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>570 300</b>	<b>570 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 211	8 653
Skulder till koncernföretag		2 240	1 183
Skulder till Lindesbergs kommun		878	1 030
Övriga kortfristiga skulder		1 847	1 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 208	8 018
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 384</b>	<b>20 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>720 891</b>	<b>721 886</b>





## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-289	-12 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	23 289	23 590
Betald skatt		-62	115
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>22 938</b>	<b>11 246</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		4 980	548
Förändring av kortfristiga fordringar		-819	927
Förändring av leverantörsskulder		-2 442	-7 411
Förändring av kortfristiga skulder		-3 500	-3 870
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 157</b>	<b>1 440</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-18 116	-42 354
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	24 675
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		139	96
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-119	-122
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 096</b>	<b>-17 705</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		40 000	24 600
Amortering av lån		-40 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>24 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>3 061</b>	<b>8 335</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		48 167	39 831
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>51 228</b>	<b>48 166</b>

K

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då bolaget vill anpassa sin uppställningsform till den som tillämpas av koncernen.

Resultaträkningen kommer innevarande år presentera siffrorna för 2021 och 2020 enligt kostnadsindelning och därmed ej överensstämmer med föregående år som var presenterad enligt funktionsindelad.

#### Intäktsredovisning

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

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

#### Likvida medel

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

h

Nyttjandeperioden på ovan angivna komponenter är grundreglen, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

#### Nedskrivning av tillgångar

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

#### **Leasingavtal**

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

#### **Kundfordringar**

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

#### **Säkring av räntebindning**

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

#### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt 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.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### Soliditet (%)

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

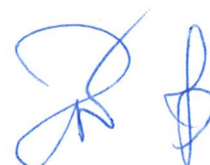
##### Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

##### Avkastning på eget kap. (%)

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





## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att 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

	2021	2020
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Hysesintäkter	88 300	82 428
Övrigt	923	567
	<b>89 223</b>	<b>82 995</b>

## Not 4 Arvode till revisorer

	2021	2020
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	-105	-230
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-88	0
Skatterådgivning	-23	-56
	<b>-216</b>	<b>-286</b>

## Not 5 Löner och ersättningar till styrelsen

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsen	-115	-88
	<b>-115</b>	<b>-88</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-28	-22
	<b>-28</b>	<b>-22</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-143</b>	<b>-110</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	28 %	14 %
Andel män i styrelsen	72 %	86 %

### Not 6 Transaktioner med närstående

	2021	2020
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Fastigheter i Linde AB	10 944	11 863
Linde Energi AB	12 400	8 638
	<b>23 344</b>	<b>20 501</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter	48	86
	<b>48</b>	<b>86</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga räntekostnader	-8 663	-9 671
	<b>-8 663</b>	<b>-9 671</b>

### Not 9 Skatt på årets resultat

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	88	-150
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>88</b>	<b>-150</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-289		-12 459
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	60	21,40	2 666
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-91		0
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader		741		4 586
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		88		-150
Temporära skillnader byggnader och markanläggningar		-252		-223
Ökning av skattemässigt underskott		-457		-7 029
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>88</b>		<b>-150</b>



### Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 350	10 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 350</b>	<b>10 350</b>
Ingående avskrivningar	-9 564	-8 777
Årets avskrivningar	-786	-787
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 350</b>	<b>-9 564</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>786</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	932 790	817 529
Inköp	29 494	121 424
Försäljningar/utrangeringar	0	-6 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>962 284</b>	<b>932 790</b>
Ingående avskrivningar	-210 399	-192 068
Försäljningar/utrangeringar	0	3 061
Årets avskrivningar	-22 059	-21 392
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-232 458</b>	<b>-210 399</b>
Ingående uppskrivningar	60 829	60 829
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>60 829</b>	<b>60 829</b>
Ingående nedskrivningar	-125 107	-125 107
Årets nedskrivningar	-444	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-125 551</b>	<b>-125 107</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>665 104</b>	<b>658 113</b>
Bokfört värde mark	36 486	36 296
	<b>36 486</b>	<b>36 296</b>

### Not 12 Uppllysning 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. 2021 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 2021-12-31 till 1 128 461 tkr (1 130 479 tkr) vilket motsvarar 12 907 kr (13 581) per kvadratmeter, och består av 46 st. fastigheter fördelat på 74 786 kvadratmeter lägenheter, 12 644 kvadratmeter lokaler, totalt 87 430 kvadratmeter. Antalet lägenheter uppgår till 1 093 st, 51 st. lokaler samt 495 st. p-platser/garage.

✶

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 111	3 111
Inköp	28	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 139</b>	<b>3 111</b>
Ingående avskrivningar	-2 733	-2 733
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 733</b>	<b>-2 733</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>406</b>	<b>378</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 434	113 877
Inköp	22 049	39 156
Omklassificeringar	-32 992	-118 225
Vidarefakturerat	-463	-22 374
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 028</b>	<b>12 434</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 028</b>	<b>12 434</b>

### Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Husbyggnadsvaror HBV Förening, org. nr: 702000-9226.

	2021-12-31	2020-12-31
Inbetalt insatskapital	40	40
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

### Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	415	389
Tillkommande fordringar	119	122
Årets återbäring	-139	-96
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>395</b>	<b>415</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>395</b>	<b>415</b>



**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	818	0
Vidarefakturerering	40	0
	<b>858</b>	<b>0</b>

**Not 18 Förslag till disposition av resultatet**

	2021-12-31	
Till årstämmans förfogande står följande medel:		
balanserad vinst	27 349	
årets förlust	-201	
	<b>27 148</b>	
disponeras så att i ny räkning överföres	27 148	
	<b>27 148</b>	

**Not 19 Uppskrivningsfond**

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	70 188	75 663
Avskrivning 2017-2020		-5 475
Avskrivning 2021	-1 825	
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>68 363</b>	<b>70 188</b>

**Not 20 Skulder som avser flera poster**

Bolagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-570 300	-570 300
	<b>-570 300</b>	<b>-570 300</b>

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:

Mellan 1-5 år	-570 300	-570 300
	<b>-570 300</b>	<b>-570 300</b>





### Not 21 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Kontrakt med negativa verkliga värden</b>		
Ränteswapar	28 055	65 381
	<b>28 055</b>	<b>65 381</b>

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 490 MSEK (490). Den långa fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är fortfarande högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår undervärdet till sammantaget ca 28 (65) 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 istället 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 6,29 (7,16) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,23% (1,45%).

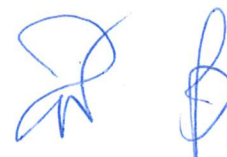
Bolaget tillämpar så kallad "säkringsredovisning" och bokför inte förändringar i ränteswaparnas marknadsvärden i resultaträkningen. Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet användning av finansiella instrument i förvaltningsberättelsen.

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-1 386	-1 490
Förutbetalda hyror & avgifter	-6 300	-5 148
Övrigt	-522	-7
	<b>-8 208</b>	<b>-6 645</b>

### Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	22 845	22 178
Nedskrivningar	444	0
Resultat avyttring fastighet	0	-556
Avskriven fordran	0	614
Utrangeringar	0	1 354
	<b>23 289</b>	<b>23 590</b>



## Not 24 Uppskjuten skatt

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

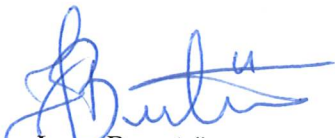
	2021-12-31	2020-12-31
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	-5 085	-4 911
Outnyttjade underskottsavdrag	11 927	7 589
	<b>6 842</b>	<b>2 678</b>






Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2022-05-10 för fastställelse.

Lindesberg 2022-04-06



Jonas Bernström  
Ordförande



Roger Sixtensson  
Verkställande direktör



Annette Lindvall



Bertil Jansson



Björn Pettersson



Fredrik Rosenbecker

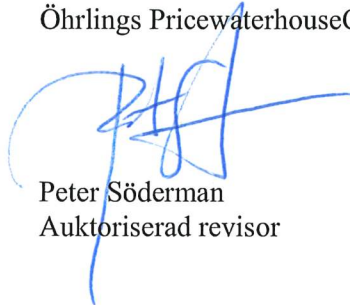


Elin Axelsson



Magnus Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 6 maj 2022*  
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 2021.

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 2021 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](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 Lindesbergsbostäder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lindesbergsbostäder AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Västerås den 6 maj 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor