

Årsredovisning

för

Lindesbergbostäder AB

556406-2718

Räkenskapsåret

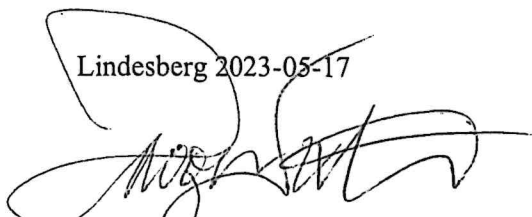
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lindesbergbostäder 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

Lindesbergbostäder AB

556406-2718

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

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

Styrelsen och verkställande direktören för Lindesbergsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

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

Utveckling av verksamheten

De senaste årens höga nyproduktionstakt avseende bostäder har avstannat. Fokus har vridits mot renoverings- och omstruktureringsprojekt, vilka kan komma att kompletteras/samordnas med nybyggnation.

Bolaget är inne i planeringsperioden för ett sådant renoverings- och omstruktureringsprojektet, "Framtidens Stadsdel i Lindesberg". Detta kräver, bland annat, en utveckling av de bostadssociala kunskaperna koncernen besitter. Parallellt med detta pågår planering för nybyggnationer i Lindesberg och Frövi.

Samtliga processer har tydliggjorts och effektiviserats för att bidra till en nödvändig utveckling av verksamheten. Utvecklingsarbetet har pågått under 2021/22 och sker samordnat mellan tekniska och administrativa verksamheterna. Arbetet kommer att fortgå intensivt under de närmaste åren och kommer att optimera nyttan av den köpta tjänst LIBO bygger sin fastighetsförvaltning på.

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

Ovanstående är delar i ett övergripande mål att nå "ordning och reda" i bolaget 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 vårt underhåll 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.

Efter årtal med avsaknad av struktur och gemensamma riktlinjer för de årliga hyresförhandlingarna har årets förhandlingar inför 2023-års hyror fått den sk. "Treperten" att förhålla sig till. En överenskommelse mellan Sveriges Allmännyttas Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna, vilken skulle styra upp processen runt de årliga hyresjusteringarna. LIBO ser dock att förankringen på motpartens sida var långt ifrån genomförd. Ett orosmoln som också finns inför framtiden är att den egna centralorganisationens tidigare tydlighet i vägledningen inför förhandlingarna börjat vackla.

De omnämnda interna fastighetsrockaderna där äldre- och gruppboenden har flyttats från LIBO till

R

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.

Bolagets 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

Den nödvändiga planeringen av nya bostäder är viktig för möjligheterna till att bygga en bredare inkomstbas, viken bland annat är nödvändig inför rotprojekt delen i "Framtidens Stadsdel i Lindesberg".

Likaså gäller det avseende nybyggnation i Frövi, där en näringslivsexpansion kommer att ställa krav på ett utökat bostadsutbud. Det orten Frövi står inför kan liknas med Lindesbergs utveckling som stad i början på 70-talet då Volvo lastvagnar etablerade sin fabrik i Lindesberg. Utmaningen i Frövi är dock avsaknaden av färdigställda detaljplaner.

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

Förväntad utveckling

Utvecklingsarbetet med processtyrning innebär stor potential i effektivisering, kvalitetshöjning och ekonomisk besparing. Detta leder till en långsiktig hållbarhet på alla plan.

Även om de senaste åren har satt branschen 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. Detta skulle då gynna en nödvändig nybyggnation och breddning av inkomstbasen i bolaget. Dock så är kostnadsläget i branschen avgörande för bolagets möjligheter till renoverings- och nybyggnadsprojekt på kort sikt, vilket kommer att avgöra de närmaste årens verksamhetsplanering.

Översynen av LOU och momsregelverket för bostäder är också två processer branschen följer med stort intresse.

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

Projektet "Framtidens Stadsdel i Lindesberg" behöver alternativa målbilder för att projektet skall kunna startas och efter vägen anpassas till utvecklingen i omvärlden. Att "inte göra någonting" är inte ett alternativ för de befintliga bostäderna som är i behov av renovering. En förutsättning för detta är att den kommande detaljplanen är flexibel och icke kostnadsdrivande.

Frövis utveckling kring de kommande näringslivsetableringarna ger kommunen, och därmed LIBO, stora utvecklingsmöjligheter. Att planera för bostäder i Frövi kommer att prioriteras. Dock saknas fortfarande

R



beslutade detaljplaner som möjliggör en nybyggnation.

Ambitionen är att de samlade framtidsplanerna kommer att stärka bolaget 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 började med att bolaget avyttrade fastigheterna Torp 23:9 i Frövi samt Bottnarna 5 till Fastigheter i Linde AB (FALAB). Den senare fastigheten delades i en så kallad tre dimensionell fastighetsindelning där alla verksamhetslokaler hamnade i FALAB medan alla bostäder blev kvar i bolaget men med en ny fastighetsbeteckning, Bottnarna 6.

Senare under året, månadsskiftet november/december, avyttrades även Hagaberg 15:6 till FALAB. Strategin med att renodla LIBO:s fastighetsbestånd till att nästan uteslutande hantera hyresbostäder är i och med detta i princip genomfört.

Intäkterna som landar på ca 85,9 mkr är drygt 3,7 mkr lägre jämfört med föregående år. Hyresintäkterna för bostäder ökar med 1,7 mkr, lokalintäkterna minskar med 6,3 mkr och övriga intäkter ökar med ca 0,9 mkr.

I dessa siffror ingår hyresbortfall avseende bostäder på ca 5,4 mkr. Samma siffra 2018 var 1,9 mkr. Under denna period har underhållet rasat från 13,9 mkr 2018 till 4,3 mkr 2022. En minskning med ca 10 mkr. Pengar bolaget hade behövt för att reparera det stora antalet vakanta lägenheter för att på så sätt få mer intäkter. Till detta skall tilläggas att i budget för 2023 finns inte några som helst pengar till underhåll, siffran är 0 kronor och resultatet beräknas hamna på 0,5 mkr. Trots detta får vi inget gehör för våra anspråk på hyreshöjningar. Detta är ytterst oroande.

När det kommer till underhållet så stoppades det helt efter sommaren när det stod klart att elpriserna rusade i höjden. Detta för att hindra underskottet från att bli större än vad det blev.

Kostnaderna, exklusive underhåll, ökade med 4,6 mkr. Till viss del beroende på högre elpriser men främst beroende på att våra entreprenörer har höjt sina priser med anledning av ökade drivmedels- och materialkostnader.

Resultatet efter finansiellt netto är -2 mkr. Detta innebär att bolaget inte kan leverera någon som helst avkastning till våra ägare vilket är ett bekymmer. LIBO har inte kunnat generera någon avkastning på många år. Tyvärr är detta också något som vi inte heller får gehör för i hyresförhandlingarna.

Måluppfyllelse

Ekonomi är hårt ansatt av skenande energipriser och en markant prisökning det senaste året på byggmaterialsidan. Den tidigare genomförda flytten av förvaltningslokaler från LIBO i kombination med lägre utfall än bolagets behov avseende hyresjusteringar gör att intäktssidan på kort sikt inte når de uppsatta ekonomiska målen.

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

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





Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	84 467	89 223	82 995	82 624
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 017	-289	-12 459	-17 085
Balansomslutning (tkr)	718 778	720 892	721 886	721 176
Avkastning på totalt kap. (%)	0,9	1,2	neg	neg
Räntesättningsgrad (ggr)	1	1	0	0
Skuldsättningsgrad (%)	79,3	79,1	79,0	75,7
Soliditet (%)	17,8	18,2	18,2	20,0

Nyckeltasdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 520	68 363	7 176	27 349	-201	131 207
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-201	201	0
Årets upplösning		-1 825		1 825		0
Sålda fastigheter		-6 720		5 684		-1 036
Årets resultat					-2 002	-2 002
Belopp vid årets utgång	28 520	59 818	7 176	34 657	-2 002	128 169

Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogand står följande medel (kronor):

balanserad vinst	34 656 887
årets förlust	-2 002 181
	32 654 706

disponeras så att i ny räkning överföres	32 654 706
	32 654 706


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

R

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	84 467	89 223
Övriga rörelseintäkter		1 399	388
		85 866	89 611
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-40 340	-36 462
Underhållskostnader		-4 313	-7 729
Övriga externa kostnader	4	-14 335	-13 663
Personalkostnader	5	-179	-143
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 823	-23 289
		-79 990	-81 286
Rörelseresultat	6	5 876	8 325
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	695	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-8 590	-8 664
		-7 893	-8 614
Resultat efter finansiella poster		-2 017	-289
Skatt på årets resultat	9	14	88
Årets resultat		-2 002	-201



Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar	10	0	0
		0	0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11, 12	603 689	665 104
Inventarier, verktyg och installationer	13	579	406
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	893	1 028
		605 160	666 538

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16	370	394
		410	434

Summa anläggningstillgångar		605 570	666 973
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		788	386
Fordringar hos koncernföretag		161	3
Fordringar hos Kommun		75	0
Aktuella skattefordringar		1 676	1 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	687	858
		3 386	2 689

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		109 823	51 230
		113 208	53 919

SUMMA TILLGÅNGAR		718 778	720 892
-------------------------	--	----------------	----------------



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital 28.520 aktier nominellt värde 1 000 kr		28 520	28 520
Uppskrivningsfond	19	59 819	68 363
Reservfond		7 176	7 176
		95 515	104 059
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade medel		34 657	27 348
Årets resultat		-2 002	-201
		32 655	27 147
Summa eget kapital		128 169	131 207
Långfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut	21	570 300	570 300
Summa långfristiga skulder		570 300	570 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 011	6 211
Skulder till koncernföretag		2 284	2 240
Skulder till Lindesbergs kommun		1 212	878
Övriga kortfristiga skulder		183	1 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	9 619	8 208
Summa kortfristiga skulder		20 309	19 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		718 778	720 892

R

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 017	-289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	19 379	23 289
Betald skatt		-220	-62
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		17 142	22 938
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-401	4 980
Förändring av kortfristiga fordringar		-62	-819
Förändring av leverantörsskulder		800	-2 442
Förändring av kortfristiga skulder		307	-3 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 786	21 157
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 403	-18 116
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		48 188	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		172	139
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-148	-119
Kassaflöde från investeringsverksamheten		40 809	-18 096
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	40 000
Amortering av lån		0	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		58 595	3 061
Likvida medel vid årets början		51 228	48 167
Likvida medel vid årets slut		109 823	51 228



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Likvida medel

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

A

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

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.

A-



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

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	83 768	88 300
Övrigt	699	923
	84 467	89 223

Not 4 Arvode till revisorer

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	-226	-105
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-44	-88
Skatterådgivning	-24	-23
	-294	-216

Not 5 Löner och ersättningar till styrelsen

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen	-144	-115
	-144	-115
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-36	-28
	-36	-28
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-180	-143
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	28 %	28 %
Andel män i styrelsen	72 %	72 %



Not 6 Transaktioner med närstående

	2022	2021
Inköp av varor och tjänster		
Fastigheter i Linde AB	10 673	10 944
Linde Energi AB	11 894	12 400
	22 567	23 344

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	695	48
	695	48

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-8 590	-8 663
	-8 590	-8 663

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	14	88
Totalt redovisad skatt	14	88

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 017		-289
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	415	20,60	60
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-393		-91
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader		1 591		741
Justering avseende skatter för föregående år		14		
Skatt hänförlig till tidigare års resultat				88
Temporära skillnader byggnader och markanläggningar		326		-252
Ökning av skattemässigt underskott		-1 726		-457
Övrigt		-213		
Redovisad effektiv skatt		14		88

A


Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 350	10 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 350	10 350
Ingående avskrivningar	-10 350	-9 564
Årets avskrivningar		-786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 350	-10 350
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	962 070	932 790
Inköp		29 494
Försäljningar/utrangeringar	-90 576	-214
Omklassificeringar	-2 707	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	868 787	962 070
Ingående avskrivningar	-238 704	-214 818
Försäljningar/utrangeringar	42 712	0
Omklassificeringar	1 628	
Årets avskrivningar	-22 524	-23 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 888	-238 704
Ingående uppskrivningar	53 530	55 354
Försäljningar/utrangeringar	-324	
Omklassificeringar	8 438	
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 825	-1 825
Utgående ackumulerade uppskrivningar	59 819	53 529
Ingående nedskrivningar	-111 791	-115 100
Årets nedskrivningar		-444
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	3 762	3 753
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-108 029	-111 791
Utgående redovisat värde	603 689	665 104





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. 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 1 177 755 tkr (1 128 461 tkr) vilket motsvarar 15 427 kr (12 907 kr) per kvadratmeter, och består av 41 st. fastigheter fördelat på 70 268 kvadratmeter lägenheter, 6 071 kvadratmeter lokaler, totalt 76 339 kvadratmeter. Antalet lägenheter uppgår till 1 084 st, 40 st. lokaler samt 471 st. p-platser/garage.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 139	3 111
Inköp	182	28
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 321	3 139
Ingående avskrivningar	-2 733	-2 733
Årets avskrivningar	-9	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 742	-2 733
Utgående redovisat värde	579	406

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 028	12 434
Inköp	8 006	22 049
Omklassificeringar	-8 141	-32 992
Vidarefakturerat		-463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	893	1 028
Utgående redovisat värde	893	1 028

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

	2022-12-31	2021-12-31
Inbetalt insatskapital	40	40
Utgående redovisat värde	40	40



Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	394	415
Tillkommande fordringar	148	119
Årets återbäring	-172	-139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	370	395
Utgående redovisat värde	370	395

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	687	818
Vidarefakturering	0	40
	687	858

Not 18 Förslag till disposition av resultatet

	2022-12-31
Till årstämmans förfogande står följande medel:	
balanserad vinst	34 657
årets förlust	-2 002
	32 655
disponeras så att i ny räkning överföres	32 655
	32 655

Not 19 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	68 363	70 188
Försäljningar	-1 035	
Tidigare sålda fastigheter	-5 685	
Årets avskrivning	-1 825	-1 825
Belopp vid årets utgång	59 818	68 363

h

Not 20 Skulder som avser flera poster

Bolagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-570 300	-570 300
	-570 300	-570 300

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1-5 år	-570 300	-570 300
	-570 300	-570 300

Not 21 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2022-12-31	2021-12-31
Kontrakt med verkliga värden		
Ränteswapar positivt verkligt värde	67 594	
Ränteswapar negativt verkligt värde		28 055
	67 594	28 055

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 uteständeränteswapavtal är fortfarande högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår övervärdet till sammantaget ca 68 (-28) 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 5,44 (6,29) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,21% (1,23%).

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-1 203	-1 386
Förutbetalda hyror & avgifter	-6 366	-6 300
Övrigt	-2 050	-522
	-9 619	-8 208



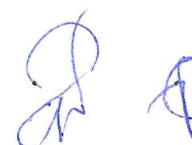
Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	20 064	22 845
Nedskrivningar	0	444
Resultat avyttring fastighet	-1 035	
Utrangeringar	350	0
	19 379	23 289

Not 24 Uppskjuten skatt

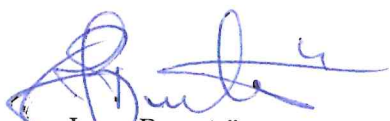
Enligt försiktighetsprincipen redovisas den uppskjutna skatten endast i denna uppställning och inte i bokföringen.

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	-7 634	-5 085
Outnyttjade underskottsavdrag	12 741	11 927
	5 107	6 842



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

Lindesberg 2023-03-22



Jonas Bernström
Ordförande



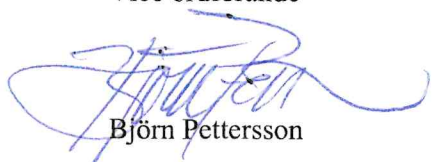
Roger Sixtensson
Verkställande direktör



Annette Lindvall
Vice ordförande



Bertil Jansson



Björn Pettersson



Fredrik Rosenbecker

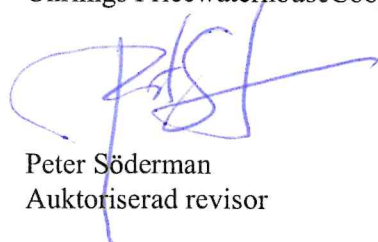


Elin Axelsson



Magnus Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 2 maj 2023*
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lindesbergsbostäder AB för år 2022.

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 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 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 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 Lindesbergsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

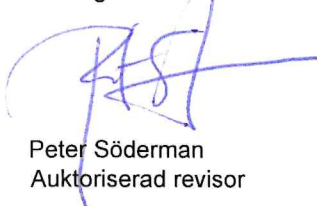
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Västerås den 2 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman
Auktoriserad revisor