



**Årsredovisning**  
för  
**Fastigheter i Linde AB**

556639-6684

Räkenskapsåret

2021

**Innehållsförteckning**

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

Styrelsen och verkställande direktören för Fastigheter i Linde AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 och 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

I och med färdigställandet av den nya 7-9 skolan, Lindbackaskolan, har koncernen i slutet av 2021 inga pågående större entreprenader.

Däremot är koncernen inne i en planeringsperiod för två större renoverings- och omstruktureringsprojekt, ”Framtidens Stadsdel i Lindesberg” och Stadsskogsskolan. Dessa 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. Utvecklingsarbetet har skett samordnat mellan vår tekniska och administrativa verksamhet under 2021 och kommer att fortgå intensivt även under 2022. Energioptimeringar, hållbarhetsåtgärder och värdeskapande är områden som måste prioriteras och säkerställas genom ekonomisk proaktiv förvaltning.

Den till årsskiftet 2020/2021 genomförda organisationsförändringen har lett fram till en kvalitetshöjning av verksamheten. Ett nödvändigt fokus på ledarskap samt en koncentration på framtida fastighetsutveckling ger verksamheten höjd kvalitet.

### Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Hittills har inte den pågående pandemin påverkat fastighetskoncernens ekonomi i någon större omfattning och beräknas inte göra så framåttriktat.

Den av FALAB initierade och ledda processen med att ta fram de kommunala lokalresursbehoven i när- och framtid har under 2021 varit intensivt.

Resultatet är nödvändig för att kommunen och dess förvaltningar skall få en möjlighet till långsiktig budgetering och prioritering av lokalsatsningar. Samtidigt som dessa lokalresursprogram ger koncernens verksamhet en möjlighet till långsiktig planering och därmed ett bättre stöd till kommunens förvaltningar i lokalfrågor. Detta är även en förutsättning för kalkylarbetet i tidiga skeden, vilket är av stor vikt för kommunen och dess förvaltningar i de beslutsprocesser som föranleder eventuella nya investeringar i förvaltningslokaler. Kalkylerna är även starkt kopplade till FALAB's egna beslutsprocesser.

Verksamhetens övergripande drift- och tekniska förvaltningsprocesser har under 2021 effektiviserats och synkroniserats med de ekonomiska för att skapa en trygghet och ökad kvalitet i den dagliga löpande

R

förvaltningen. Processen fortsätter under 2022 och därigenom får fastighetskoncernen 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 under de närmsta åren kommer, bland annat, att ligga på att förfina tidiga kalkyler/beslutsunderlag i investerings- och renoveringsprojekt. Fastighetsvisa detaljunderlag avseende kostnadsjämförelser har under 2021 producerats av ekonomiavdelningen avseende Lindesbergsbostäderna (LIBO) fastigheter och under 2022 kommer även FALAB's fastigheter att analyseras. Detta för att ge den tekniska avdelningen förutsättningar att lyckas i den ovan nämnda förvaltningseffektiviseringen.

Under våren 2021 har de kraftiga kostnadsökningarna på ett antal byggnadsmaterial, i kombination med cementindustrins utmaningar, visat vad som kan påverka branschen med stora kostnadsökningar och förhållandevis kort framförhållning. En risk FALAB-koncernen får ha i beaktan i kalkylarbetet.

### Händelser av väsentlig betydelse

Koncernen står inför kommande renoverings- och omstruktureringsprojekt vilka kräver planering på bred front. Kommunen med flera förvaltningar och systerbolag i koncernen såväl som hyresgäster och övrigt näringsliv är involverade. FALAB har under 2021 drivit en process med att arbeta fram beslutsunderlag för utvecklingen av de fastigheter koncernen äger i stadsdelen Hagaberg och som går under arbetsnamnet "Framtidens Stadsdel i Lindesberg".

F.d. Kristinaskolan, som kommunen har sagt upp och under året lämnat, har sålts till en lokal fastighetsägare. Detta omställningsprojekt kommer att genomföras av den nya fastighetsägaren och den gamla skolbyggnaden kommer på sikt att bli bostäder. En försäljning som ger FALAB ett större utrymme att fokusera på andra omställningsprojekt.

Den annonserade utvecklingen av Frövis norra spårbundna industriområde kommer att påverka kommunens utvecklingspotential positivt. Fastighetskoncernens del i den utvecklingen är av stor vikt vad gäller både bostäder och utbildningslokaler.

Den nya 7-9 skolan, Lindbackaskolan, samt om- och tillbyggnaden av Brotorpsskolan har färdigställts, invigts och tagits i bruk. Projektet har utmärkts av bra samarbete mellan FALAB som fastighetsägare/byggherre, blivande lokalnyttjare samt alla inblandade entreprenörer/leverantörer. Detta har lett till en kvalitativt bra fastighet samtidigt som alla budgetramar har innehållits.

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

Under året så har FALAB's hyresnivå på skollokaler återigen ifrågasatts. Även denna gång, med hjälp av nationell och lokal statistik, har FALAB påvisat att lokalhyra räknat med kronor per kvadratmeter är under riksgenomsnittet. Utmaningen för Lindesbergs kommun är få elever per kvadratmeter, vilket gör att nyckeltalet "lokalkostnad per elev" blir högt i jämförelse med andra kommuner. Detta faktum har redovisats i en genomlysning genomförd av KPMG på uppdrag av kommunledningen.

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





### **Förväntad utveckling**

Det samordnade utvecklingsarbetet med FALAB's 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.

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 koncernens fastighetsförvaltning.

FALAB har under 2021 försett Lindesberg kommun med beslutsunderlag för lokalinvesteringar på totalt ca 400 mkr. Dessa skall prioriteras av kommunen under början av 2022 och kommer över tid och utgöra ett viktigt underlag för FALAB's kommande planering av investeringar i förvaltningslokaler.

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 fastighetskoncernens och Lindesberg kommuns framtida attraktionskraft i fråga om etablerings- och bosättningsval.

Den av kommunen uppsagda och lämnade 7-9 skolan, Stadsskogsskolan, kommer att ställas om till särskilt boende enligt Socialförvaltningens önskemål. Fastigheten kommer även att inrymma ungdomsboende och övriga lokaler enligt kommande planering.

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-koncernen och bolagens 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 intäkter är knappt 2,8 mkr lägre jämfört med föregående år. Bakom dessa siffror så har lokalintäkterna ökat med ca 12,1 mkr, till stor del beroende på att nya Lindbackaskolan tagits i bruk under året, medan övriga intäkter minskat med 14,9 mkr. Att övriga intäkter minskar har att göra med att bolaget under verksamhetsåret 2020 sålde mer fastigheter än vad som gjorts under 2021.

När det gäller kostnaderna så har underhållet stannat på 12,7 mkr vilket är 3,2 mkr lägre än föregående år. En stor anledning till detta är den pandemi som varit. Bolaget har inte haft möjlighet att komma in i stora delar av vårt fastighetsbestånd då hyresgästerna till stor del består av äldreboenden och gruppboende. Till viss del har bolaget även varit påverkat av att entreprenörerna haft personal- samt materialbrist.

Ovanstående har till viss del även påverkat reparationskostnaderna samtidigt som det skett förändringar i de interna processerna som lett till att kostnaderna minskat med 3,4 mkr.

Andra poster som påverkats är bl.a. uppvärmning samt skadegörelse/självrisker. När det gäller uppvärmningen så har FALAB påverkats kraftigt av de ökade elpriserna vilket lett till att kostnaderna ökat med 6,6 mkr trots att förbrukningen endast ökat marginellt. Vad gäller skadegörelse/självrisker så har kostnaden ökat med 2,2 mkr vilket i princip härrör sig till två saker, branden på Grönbodahemmet samt fönsterkrossningen på Lindbackaskolan/Brotorpskolan.

Övriga kostnader är i paritet med föregående år, dock så har bolaget inga nedskrivningar i årets resultaträkning.



Årets resultat efter finansnetto landar på 13,5 mkr vilket är betydligt mer än budgeterat och till största delen beror på att bolaget inte kunnat genomföra tänkta underhållsåtgärder. Resultatet kommer att användas till att konsolidera bolaget efter flera års negativa resultat till följd av nedskrivningar.

Fastigheter i Linde AB:s ekonomiska utveckling i sammandrag.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	196 151	184 796	181 075	179 135
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13 529	-23 107	-43 933	10 282
Balansomslutning (tkr)	1 758 292	1 806 420	1 650 258	1 569 913
Antal anställda (st)	35	37	34	34
Soliditet (%)	17,1	15,9	18,8	22,6
Avkastning på eget kap. (%)	4,5	neg	neg	2,9
Avkastning på totalt kap. (%)	2,3	0,3	neg	1,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	39 200	284 590	-13 538	-23 145	<b>287 107</b>
Disposition enl beslut av årets årsstämma:			-23 145	23 145	<b>0</b>
Årets resultat				13 529	<b>13 529</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 200</b>	<b>284 590</b>	<b>-36 683</b>	<b>13 529</b>	<b>300 636</b>

### Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

överkursfond	284 590 000
balanserade medel	-36 683 058
årets vinst	13 528 984
	<b>261 435 926</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres **261 435 926**

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	3	196 151	184 796
Övriga rörelseintäkter		8 683	22 814
		<b>204 833</b>	<b>207 610</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-52 158	-46 074
Underhållskostnader		-12 695	-15 910
Övriga externa kostnader	4	-17 150	-15 757
Personalkostnader	5	-26 156	-25 428
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-56 820	-98 956
		<b>-164 979</b>	<b>-202 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>39 854</b>	<b>5 485</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-26 329	-28 599
		<b>-26 325</b>	<b>-28 592</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 529</b>	<b>-23 107</b>
Skatt på årets resultat	8	0	-38
<b>Årets resultat</b>		<b>13 529</b>	<b>-23 145</b>

R

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Övriga immateriella anläggningstillgångar

9

265

309

**265**

**309**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10

1 433 980

1 151 752

Pågående nyanläggningar

11

13 778

311 717

Inventarier, verktyg och installationer

12

144 829

40 097

**1 592 587**

**1 503 566**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

13

82 602

82 602

Andra långfristiga koncernfordringar

0

98 692

**82 602**

**181 294**

#### Summa anläggningstillgångar

**1 675 454**

**1 685 169**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager*

Exploateringsmark

3 651

3 651

**3 651**

**3 651**

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

39

130

Fordringar hos koncernföretag

44

3 864

Fordringar hos Lindesbergs kommun

0

6

Aktuella skattefordringar

389

3 621

Övriga kortfristiga fordringar

4 326

6 376

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

7 793

11 976

**12 591**

**25 973**

##### *Kassa och bank*

66 596

91 627

#### Summa omsättningstillgångar

**82 838**

**121 251**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 758 292**

**1 806 420**

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### 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

-36 683

-13 539

Årets resultat

13 529

-23 145

**261 436**

**247 906**

#### Summa eget kapital

**300 636**

**287 106**

#### Avsättningar

Övriga avsättningar

16

3 506

0

Summa avsättningar

**3 506**

**0**

#### Långfristiga skulder

17

Övriga skulder till kreditinstitut

18

1 400 050

1 461 550

Summa långfristiga skulder

**1 400 050**

**1 461 550**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 938

33 015

Skulder till koncernföretag

5 810

2 422

Skulder till Lindesbergs kommun

1 450

314

Övriga kortfristiga skulder

944

901

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

29 958

21 112

Summa kortfristiga skulder

**54 100**

**57 764**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 758 292**

**1 806 420**



## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		39 854	5 485
Av- och nedskrivningar		56 820	98 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	-1 589	-22 251
Erhållen ränta		4	7
Erlagd ränta		-26 329	-28 599
Betald skatt		3 232	493
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>71 992</b>	<b>54 090</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	363
Förändring av kundfordringar		3 911	-115
Förändring av kortfristiga fordringar		6 239	15 640
Förändring av leverantörsskulder		-17 077	-10 688
Förändring av kortfristiga skulder		13 413	-9 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>78 478</b>	<b>49 327</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	21	-151 294	-274 458
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		10 593	31 110
Avyttring/amortering av finansiella anläggningstillgångar		98 692	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-42 009</b>	<b>-243 348</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		40 000	200 000
Amortering av skuld		-101 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-61 500</b>	<b>200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-25 031</b>	<b>5 979</b>
Likvida medel vid årets början		91 627	85 648
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>66 596</b>	<b>91 627</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Intäktsredovisning*

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, intäkterna redovisas netto efter moms och rabatter. Förskottshyror redovisas som förutbetalad intäkt.

#### *Inkomstskatter*

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

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

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

Uppskjuten skatt (uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld) uppkommer från temporära skillnader samt från skattemässiga underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag. Bolaget har en netto uppskjuten skattefordran för fastigheterna. Med beaktande av 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 grundregeln, 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.

### ***Finansiella instrument***

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

### ***Kundfordringar***

Kundfordringar redovisas efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

### ***Säkring av räntebindning***

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

### ***Varulager***

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

### ***Avsättningar***

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

### ***Kassaflödesanalys***

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

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

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

**Likvida medel**

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

**Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att bolagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värden för tillgångar och skulder i framtiden. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekten av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagens fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott.

Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

*k*

### Not 3 Intäkternas fördelning

	2021	2020
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Hysesintäkter	184 738	171 709
Övriga förvaltningsintäkter	11 412	13 087
	<b>196 150</b>	<b>184 796</b>

### Not 4 Ersättning till revisorerna

	2021	2020
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	-220	-240
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-42	-40
Skatterådgivning	0	-101
	<b>-262</b>	<b>-381</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Frisknärvaro av sammanlagd ordinarie arbetsstid är 98,1% (95%).

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	14	14
Män	21	23
	<b>35</b>	<b>37</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-1 541	-1 440
Övriga anställda	-15 342	-15 761
	<b>-16 883</b>	<b>-17 201</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader	-2 470	-2 091
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-6 118	-5 448
	<b>-8 588</b>	<b>-7 539</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-25 471</b>	<b>-24 740</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %

### Avtal om avgångsvederlag

VD har sex månaders uppsägningstid och minst fyrtioåtta månaders avgångsvederlag.

## Not 6 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2021	2020
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Linde Stadshus AB	94	94
Linde Energi AB	24 319	17 092
Besök Linde AB	73	159
	<b>24 486</b>	<b>17 345</b>
<b>Försäljning av varor och tjänster</b>		
Linde Stadshus AB	150	150
Besök Linde AB	19 511	19 419
Lindesbergsbostäder AB	10 944	11 863
	<b>30 605</b>	<b>31 432</b>

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

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Förtidslösta swappar	-7 486	-9 510
Övriga räntekostnader	-18 843	-19 090
	<b>-26 329</b>	<b>-28 600</b>

## Not 8 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Justering avseende tidigare år	0	-38
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>-38</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	13 529	-23 107
Skatt enligt gällande skattesats	20,60 -2 787	21,40 4 945
Ej avdragsgilla kostnader	-1 571	-11 611
Ej bokförda kostnader	23 327	4 453
Temporära skillnader avseende byggnader och markanläggningar	-30	-423
Förändring av skattemässigt underskott	-18 939	2 636
Justering avseende skatter för föregående år		-38
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0</b>	<b>-38</b>

### Not 9 Immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	441	441
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>441</b>	<b>441</b>
Ingående avskrivningar	-132	-88
Årets avskrivningar	-44	-44
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-176</b>	<b>-132</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>265</b>	<b>309</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 619 329	1 443 805
Försäljningar/utrangeringar	-26 305	-24 398
Omklassificeringar	337 352	199 922
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 930 376</b>	<b>1 619 329</b>
Ingående avskrivningar	-277 221	-233 805
Försäljningar/utrangeringar	7 723	2 204
Årets avskrivningar	-47 623	-45 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-317 121</b>	<b>-277 221</b>
Ingående nedskrivningar	-190 356	-156 942
Försäljningar/utrangeringar	11 081	11 086
Årets nedskrivningar	0	-44 500
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-179 275</b>	<b>-190 356</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 433 980</b>	<b>1 151 752</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	311 717	247 785
Omklassificeringar	-450 847	-199 820
Under året nedlagda kostnader	152 907	263 752
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>13 777</b>	<b>311 717</b>



### Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 879	59 382
Inköp	2 451	1 797
Försäljningar/utrangeringar	-75	-106
Omklassificeringar	109 431	8 806
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 686</b>	<b>69 879</b>
Ingående avskrivningar	-29 782	-23 303
Försäljningar/utrangeringar	34	30
Årets avskrivningar	-7 109	-6 509
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 857</b>	<b>-29 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 829</b>	<b>40 097</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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 602	82 602
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 602</b>	<b>82 602</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda ränteutgifter	4 098	11 584
Övriga poster	3 694	391
	<b>7 792</b>	<b>11 975</b>





### Not 15 Förslag till disposition av resultatet

2021-12-31

Till årsstämman förfogande står följande medel:

överkursfond	284 590
balanserade medel	-36 683
årets vinst	13 529
	<b>261 436</b>

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

261 436

### Not 16 Övriga avsättningar

2021-12-31

2020-12-31

Återbetalning av investeringsmoms	3 506	0
	<b>3 506</b>	<b>0</b>

### Not 17 Skulder som redovisas i 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	1 400 050	1 461 550
	<b>1 400 050</b>	<b>1 461 550</b>
De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:		
Mellan 1-5 år	1 400 050	1 406 775
Senare än 5 år		54 775





### Not 18 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	11 069	96 997

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 (1 430) MSEK. Den långa fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är fortfarande högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår undervärdet till sammantaget ca 11 (97) MSEK för den totala återstående löptiden i ränteswapavtalen. Undervärdet representerar den kostnad som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 9,67 (10,5) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,32% (1,39%).

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

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	185	265
Upplupna löner och semesterlöner	1 965	2 171
Upplupna sociala avgifter	1 208	1 207
Förutbetalda hyresintäkter	19 808	17 053
Övriga poster	6 792	416
	<b>29 958</b>	<b>21 112</b>

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

	2021-12-31	2020-12-31
Förändring avsättningar	3 506	-42
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-5 095	-22 209
<b>Summa justeringar</b>	<b>-1 589</b>	<b>-22 251</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. 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 2 720 303 (2 387 632) tkr, vilket motsvarar 15 768 (15 330) kronor per kvadratmeter och består av 64 st. fastigheter på 172 515 kvadratmeter fördelat på 151 st. lokaler, totalt 169 546 kvadratmeter samt 56 st. lägenheter på totalt 2 969 kvadratmeter.

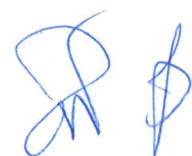
## Not 22 Uppskjuten skatt

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

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	2 279	12 655
Outnyttjade underskottsavdrag	8 304	9 610
	<b>10 583</b>	<b>22 265</b>

## Not 23 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Garantiförbindelse FASTIGO	256	263
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>256</b>	<b>263</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

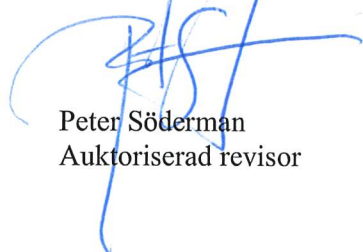


Elin Axelsson



Magnus Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 6 maj 2022*  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i 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 2021.

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 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 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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheter i Linde AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 trygghetssätt. 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

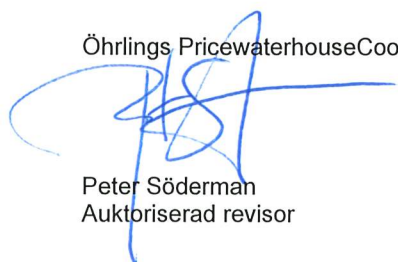
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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