

Styrelsen och verkställande direktören för
AB Stångåstaden (publ)
Org nr 556041-6850

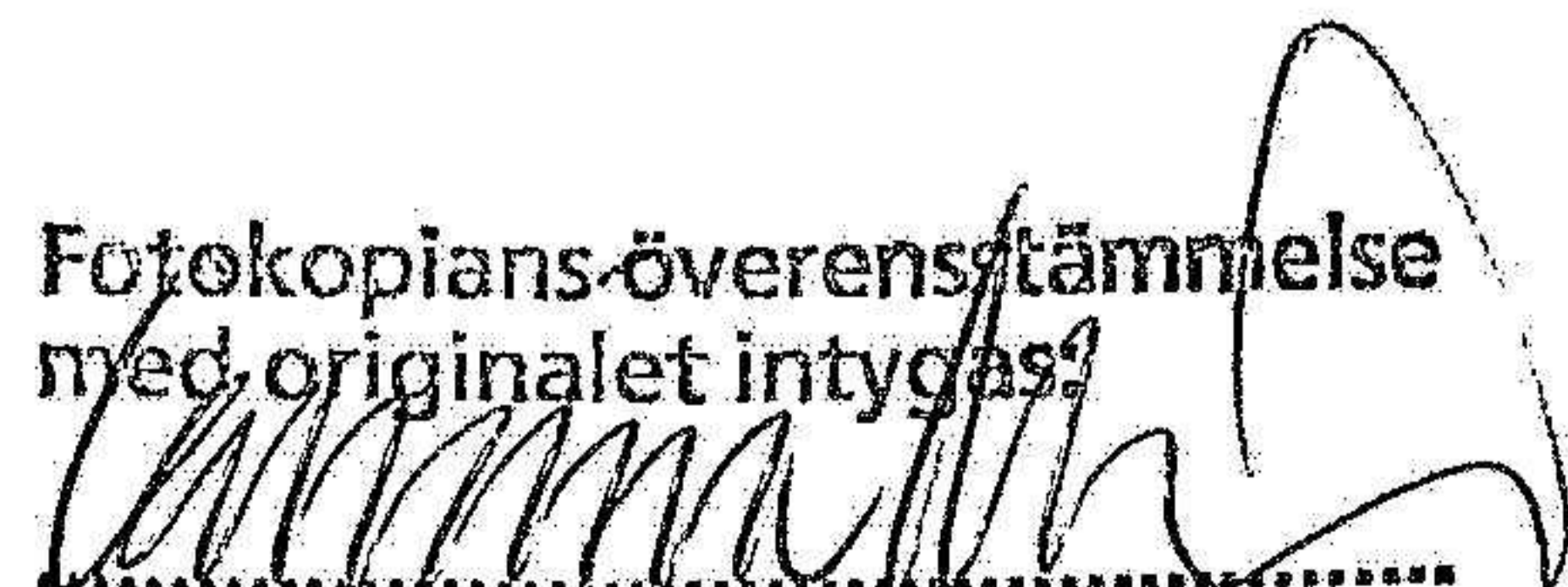
får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	7
Balansräkning - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	10
Resultaträkning - moderbolaget	11
Balansräkning - moderbolaget	12
Kassaflödesanalys - moderbolaget	14
Noter	15
Underskrifter	38

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Stångåstaden (publ), med säte i Linköping, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

AB Stångåstaden (publ) ägs av Linköpings Stadshus AB (publ), 556706-9793, som i sin tur ägs av Linköpings kommun.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att självt eller genom ägda bolag förvärva, avyttra, äga, bebygga, förvalta, utveckla samt hyra ut fastigheter och tomträtter i Linköpings kommun med inriktning på bostäder, kontors- och affärslokaler med därtill hörande kompletterande anordningar samt driva annan därmed jämförlig verksamhet.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att uppföra eller på annat sätt förvärva fastigheter för att på marknadsmässiga villkor tillhandahålla goda bostäder i Linköping samt att tillhandahålla goda kontors- och affärslokaler för att tillgodose de boendes behov av varor och tjänster. Till ändamålet hör även att ge ägaren skälig avkastning.

Koncernen består av moderbolaget och tre rörelsedrivande dotterbolag, Studentbostäder i Linköping AB, TGS Fastigheter nr 3 AB och Kulturfastigheter i Linköping AB samt tre bolag som bildats för exploateringen av Ebbepark. Verksamheten i koncernen bedrivs i fyra affärsområden, Boende, Lokaler, Student och Kultur. Affärsområdena Student och Kultur är organiserade som dotterbolag.

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 686 mkr jämfört med 1 571 mkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 258 mkr (264), exkluderas rearesultat är resultatet 238 mkr (215) efter finansiella poster. Finansnettot försämrades med 7 mkr och uppgick till -61 (-53) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 208 (149) mkr. Moderbolagets nettoomsättning var 1 445 mkr (1 344). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 238 mkr (220). Koncernens egna kapital per den 31 december 2023 uppgick till 6 513 mkr (6 413). Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2023 uppgick till 6 065 mkr (5 947).

Ekonomisk översikt

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning mkr	1 686	1 571	1 572	1 635	1 522
Resultat efter finansiella poster mkr	258	264	2 132	249	228
Balansomslutning	11 669	10 970	10 475	10 574	9 832
Direktavkastning %	2,0	1,8	1,9	2,2	2,3
Avkastning på totalt kapital %	2,9	3,0	20,8	3,2	3,2
Avkastning på eget kapital %	4,0	4,2	40,6	6,0	5,6
Synlig soliditet %	55,8	58,5	59,8	40,1	41,7
Justerad soliditet %	84,0	86,3	87,5	79,3	79,1
Medelantal anställda st	186	180	184	187	185

✍

92

2024061211401

2024061211402

Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning mnkr	1 445	1 344	1 347	1 413	1 306
Resultat efter finansiella poster mnkr	238	220	143	208	163
Balansomslutning	11 198	10 457	9 918	10 291	9 591
Avkastning på totalt kapital %	2,9	2,7	1,6	2,3	1,9
Avkastning på eget kapital %	4,0	4,4	3,5	5,2	4,2
Synlig soliditet %	54,2	56,9	41,6	39,5	41,0
Justerad soliditet %	82,4	84,9	80,9	77,7	77,4
Medelantal anställda st	173	167	168	171	168

Nyckeltalsdefinitioner

Synlig soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt/ balansomslutning

Justerad soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt samt övervärde i fastigheter/ balansomslutningen och övervärde i fastigheter utan hänsyn tagen till uppskjuten skatt

Direktavkastning – Driftnetto/ färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

Avkastning på totalt kapital - Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader och liknande resultatposter/ genomsnittlig balansomslutning

Avkastning på eget kapital - Resultat efter finansiella poster/ genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt

Belopp i tkr

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 20220101	368 000	5 891 036	6 259 036
Utdelning		-66 019	-66 019
Erhållet aktieägartillskott		71 063	71 063
Årets resultat		149 417	149 417
Eget kapital 20221231	368 000	6 045 496	6 413 496
Utdelning		-108 546	-108 546
Årets resultat		208 341	208 341
Eget kapital 20231231	368 000	6 145 290	6 513 290

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 20220101	368 000	480 000	3 274 527	4 122 527
Utdelning			-66 019	-66 019
Fusioner			1 672 786	1 672 786
Erhållet aktieägartillskott			71 063	71 063
Årets resultat			146 366	146 366
Eget kapital 20221231	368 000	480 000	5 098 723	5 946 723
Utdelning			-108 546	-108 546
Årets resultat			226 896	226 896
Eget kapital 20231231	368 000	480 000	5 217 073	6 065 073

92

Marknad

Linköpings befolkning ökade under 2023. Den totala ökningen var drygt 1 000 personer jämfört med 2022. Totalt har befolkningen i kommunen ökat med nästan 7 000 personer under de senaste fem åren. Detta har bidragit till ett gynnsamt marknadsläge för företaget. Koncernen hade vid årets slut 18 18 347 bostäder varav 4 137 stycken var studentlägenheter. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,8 % (99,9). Vakansgraden för lokaler har under året varit i genomsnitt 6,5 % (6,9).

Fastighetsbeståndet

Under året har sammanlagt 291 stycken nyproducerade lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning i koncernen. I Ebbepark har det i kvarteret Dynamiken färdigställts 111 hyresrätter och i kvarteret Labbet har 49 boenden för de som är 65 år eller äldre färdigställts. I dessa seniorlägenheter kan de som önskar ta del av ett utökat tjänsteutbud. År 2020 brann en fastighet i Skäggetorp. Byggnaden har rivits och har ersatts av ett nytt prefabricerat hus innehållande 46 lägenheter. Den tredje etappen av Norrskenet i Vasastaden är färdigställd. I projektet ingick 85 bostäder och 650 kvm lokaler. All färdigställd nyproduktion är i princip uthyrd. Utöver nyproduktionen har det tillskapats 19 nya lägenheter i det befintliga beståndet, främst genom ombyggnation av vindar till mindre bostäder. Utöver hyresrätterna har även 62 bostadsrätter i kvarteret Ebbepark Lugnet färdigställts.

Vid utgången av 2023 är 846 bostäder under produktion. I Ebbepark pågår nybyggnation av tre projekt med sammanlagt 294 bostäder. Under åren 2021, 2022 och 2023 har 514 bostäder producerats i Ebbepark. Området är uppdelat i olika kvarter som färdigställts etappvis med olika färdigställande- och inflyttningstider. Av de 514 lägenheterna är 188 bostadsrätter. Vid Djurgårdsgatan pågår byggnation av 114 bostäder som förväntas vara färdigställda i slutet av 2025. På Folkungavallen har koncernen tilldelats byggrätt av cirka 75 bostäder vilka beräknas vara inflyttningsklara våren 2025. På Djurgården har entreprenadavtal tecknats och projekteringen är startad om 176 bostäder. I Studentbostäder förtätas fastigheten Flamman. Här pågår projektering av 187 bostäder.

Totalt innehåller koncernens projektportfölj cirka 2 000 lägenheter i varierade lägen, till exempel i Gottfridsberg, Vasastaden, Berga, Skäggetorp, Ebbepark, Ryd och Folkungavallen. Byggstart planeras för dessa lägenheter under de kommande fem åren.

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 1 136 mnkr (848) under året, varav moderbolaget svarar för 938 mnkr (738). Av investeringarna i koncernen avsåg 623 mnkr (513) nyproduktion.

Marknadsvärden på fastigheter

Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på koncernens färdigställda fastigheter är beräknade till 30 608 mnkr (31 668). Motsvarande bokfört värde uppgick till 10 056 mnkr (9 311). För moderbolagets fastigheter uppgår marknadsvärdet till 26 470 (27 344) mnkr jämfört med bokfört värde om 8 529 (7 883) mnkr.

Aktier i dotterbolag och intressebolag

I december förvärvades Aktiebolaget Industriroboten i Linköping av systerbolaget Sankt Kors. Det förvärvade bolaget innehar en fastighet i kvarteret Labbet i Ebbepark. Här kommer att uppföras bostäder och verksamhetslokaler. Bolaget kommer att fusioneras med AB Stångåstaden.

b

90

Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 435 mnkr (433). Årets kassaflöde uppgick till -97 mnkr (0). Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 119 mnkr (216).

Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick vid utgången av 2023 till 191 (178) varav 179 (166) i moderbolaget. Medelantalet anställda under året uppgick till 186 (180) varav 173 (167) i moderbolaget. Av de anställda i koncernen var 76 (66) män och 110 (114) kvinnor. I moderbolaget var 69 (60) män och 104 (107) kvinnor anställda.

Löner och sociala kostnader har belastat koncernresultaträkningen med 143,6 mnkr (134,4) varav de sociala kostnaderna utgjorde 45,2 mnkr (43,3). I moderbolaget har resultaträkningen belastats med 135,2 mnkr (125,7) varav de sociala kostnaderna utgjorde 42,7 mnkr (40,8).

Redogörelse för antal anställda och utbetalda löner för koncernen och moderbolaget redovisas i bokslutskommentarerna.

Hållbarhetsrapport

Den kompletta hållbarhetsrapporten i enlighet med Årsredovisningslagen återfinns under rubriken Om oss/ekonomi på Stångåstaden's hemsida, www.stangastaden.se.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet exponeras för ett antal risker som delas in i strategiska risker och omvärldsrisker, operativa risker samt finansiella risker vilka kan påverka möjligheterna att uppnå de ekonomiska målen. För att kunna hantera hot och möjligheter bedrivs ett omfattande riskhanteringsarbete för olika delar inom koncernen. Insatserna prioriteras selektivt efter riskernas väsentlighet.

Koncernens interna kontroll är baserad på COSO-standarden. Det är ett ramverk för att utveckla riktlinjer för vägledning av ett företags riskhantering och interna kontroll. Den interna kontrollen syftar till att undvika allvarliga fel och att skapa en trygg arbetssituation för bolgets anställda. Stångåstaden identifierar därför brister och risker som är hot mot att vi ska nå våra mål och skapar åtgärder och kontrollaktiviteter för att hantera dessa risker och brister. Stångåstaden's interna kontroll beskrivs utifrån de fem komponenterna i COSO-modellen: kontrollmiljön, riskanalys, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning och utvärdering.

Målet med riskhanteringen är att få ett så bra resultat som möjligt genom att optimera balansen mellan värdet på riskerna och kostnaderna för att om möjligt begränsa riskerna. Riskhanteringen skall säkerställa att koncernens långsiktiga avkastning och soliditet inte äventyras.

Den finansiella risken hanteras främst av bolagets finansfunktion som ansvarar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt.

De finansiella riskerna kan främst delas in i finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk, kreditrisk och motpartsrisk. Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som inte kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Ränterisken avser risken för negativ påverkan på koncernens resultat- och balansräkning till följd av förändringar i ränteläget. Koncernen är främst exponerad för finansierings- och ränterisker.

Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindning.

I syfte att minska finansieringsrisken strävar bolaget efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Bekräftade kreditlöften eller motsvarande garantier skall minst motsvara volymen på utestående företagscertifikat.

R-

Måluppfyllelse

De krav som ägaren formulerat för bolaget är dels ekonomiska, dels icke-ekonomiska. De ekonomiska avser av Kommunfullmäktige beslutade krav på resultat och soliditet, medan de icke-ekonomiska främst har utformats som så kallade inriktningsmål. Styrelsen och verkställande direktören gör helhetsbedömningen att uppdraget från ägaren har uppnåtts.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

Verksamhetens art och omfattning framgår av årsredovisningen. Riskerna bedöms vara normala för de branscher som koncernen är verksam inom. Den föreslagna utdelningen utgör mindre än två procent av bolagets och koncernens egna kapital. Förslaget till utdelning är i enlighet med Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning framgår av årsredovisningen och ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet. Årsredovisningen innehåller också uppgifter om tillämplande principer för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 53,7 %. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara löpande betalningsförpliktelser på kort och lång sikt samt framtida nödvändiga investeringar.

Det är styrelsens uppfattning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens konsolideringskrav, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernen tillämpar vinstutjämnning till moderbolaget genom koncernbidrag. Stångåstaden erhåller från moderbolaget motsvarande 78,6 % av lämnat koncernbidrag i aktieägartillskott.

Förslag till vinstdisposition

Bolagets fria vinstmedel uppgår till kronor 5 217 072 451 enligt följande:

Balanserade vinstmedel	4 990 176 715
Årets resultat	226 895 736
Summa	5 217 072 451

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 5 217 072 451 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning (3 680 000 aktier * 30,46 kronor)	112 089 000
Balanseras i ny räkning	5 104 983 451
Summa	5 217 072 451

Föreslagen utdelning kommer att utbetalas efter årsstämman under förutsättning att årsstämman beslutat godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget. Styrelsen bemyndigas fastställa slutlig tidpunkt för utbetalningen.

Övriga vinstdispositioner och koncernbidrag

Moderbolaget erhöll koncernbidrag från dotterbolagen Studentbostäder i Linköping AB med 31 100 tkr, från Kulturfastigheter i Linköping AB med 3 000 tkr och från TGS Fastigheter nr 3 AB med 2 500 tkr. Dotterbolaget Stångåstaden Lugnet AB tog emot 2 500 tkr i koncernbidrag från AB Stångåstaden.

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Årsstämman 2024 äger rum onsdagen den 2 maj.





Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
	1,2		
Hysesintäkter	3-4	1 629 928	1 532 353
Övriga intäkter		55 642	38 711
Nettoomsättning		1 685 570	1 571 064
Driftskostnader	5,7	-667 970	-618 693
Underhållskostnader		-352 731	-342 779
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-36 102	-34 976
Driftsnetto		628 767	574 616
Av- och nedskrivningar	8	-253 609	-228 799
Bruttoresultat		375 158	345 817
Central administration och marknadsföring	6-7	-76 120	-77 744
Resultat från fastighetsförsäljning	9	20 254	49 356
Rörelseresultat		319 292	317 429
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatpos	10	9 843	3 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-70 774	-57 041
Resultat efter finansiella poster		258 361	263 945
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-	-89 500
Resultat före skatt		258 361	174 445
Skatt på årets resultat	12	-50 020	-25 028
Årets resultat		208 341	149 417

β

22

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13-14	10 055 833	9 311 082
Inventarier	15	20 294	15 692
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	1 175 056	1 201 216
		<u>11 251 183</u>	<u>10 527 990</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag	18	26 987	28 691
Fordringar hos koncernbolag		6 000	—
Fordringar hos intressebolag	19	76 304	76 304
Ägarintresse i övriga företag	20	80	80
Andra långfristiga fordringar	21	2 865	2 350
		<u>112 236</u>	<u>107 425</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 363 419</u>	<u>10 635 415</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Insatser i bostadsrättsförening		85 132	5 930
		<u>85 132</u>	<u>5 930</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 729	6 100
Fordringar hos koncernbolag		1 327	533
Aktuell skattefordran		2 761	2 719
Övriga fordringar	22	122 990	244 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	59 563	67 423
		<u>196 370</u>	<u>321 292</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	28	24 196	7 269
		<u>24 196</u>	<u>7 269</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>305 698</u>	<u>334 491</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 669 117</u>	<u>10 969 906</u>

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

2024061211407

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2		
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	368 000	368 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		6 145 290	6 045 496
Summa eget kapital		6 513 290	6 413 496
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		3 174	3 122
Uppskjuten skatteskuld	25	396 286	351 961
		399 460	355 083
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	2 818 850	2 770 500
		2 818 850	2 770 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	1 450 000	1 000 000
Leverantörsskulder		224 504	193 192
Skulder till moderbolag		—	20 312
Skulder till koncernbolag		72 507	61 889
Övriga skulder		5 344	3 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	185 162	152 273
		1 937 517	1 430 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 669 117	10 969 906

fr

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
	1,2		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		258 361	263 945
Justering för poster som inte ingår i kassaflöc	29	232 004	178 283
Betald inkomstskatt		-5 737	407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>484 628</u>	<u>442 635</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-119 780	7 230
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		11 086	-15 968
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		59 227	-573
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>435 161</u>	<u>433 324</u>
Investeringsverksamheten			
Förändring av finansiella fordringar		-515	-26 214
Investering i inventarier	15	-8 924	-1 888
Försäljning av inventarier	15	334	1 294
Investering i byggnader, mark och markanläg	13-14,16	-1 126 072	-873 421
Försäljning av byggnader, mark och markanl:	13-14,16	231 699	234 295
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-903 478</u>	<u>-665 934</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld till moderbolaget		-126 983	-96 507
Upptagna lån		498 350	329 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>371 367</u>	<u>232 993</u>
Årets kassaflöde		-96 950	383
Likvida medel vid årets början		<u>215 635</u>	<u>215 252</u>
Likvida medel vid årets slut	28	<u>118 685</u>	<u>215 635</u>

fr

92

2024061211409

2024061211410

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
	1,2		
Hysesintäkter	3-4	1 391 738	1 304 437
Övriga intäkter		52 765	39 148
Nettoomsättning		1 444 503	1 343 585
Driftskostnader	5,7	-572 922	-532 607
Underhållskostnader		-310 469	-302 443
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-30 430	-29 233
Driftsnetto		530 682	479 302
Av- och nedskrivningar	8	-215 448	-181 707
Bruttoresultat		315 234	297 595
Central administration och marknadsföring	6-7	-77 442	-80 753
Resultat från fastighetsförsäljning	9	-	1 542
Rörelseresultat		237 792	218 384
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		53 199	44 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatpos	10	18 002	14 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-70 703	-57 014
Resultat efter finansiella poster		238 290	219 604
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		680	596
Koncernbidrag, erhållna		36 600	44 600
Koncernbidrag, lämnade		-2 500	-96 300
Resultat före skatt		273 070	168 500
Skatt på årets resultat	12	-46 174	-22 133
Årets resultat		226 896	146 367

A

92

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	13-14	8 528 538	7 882 892
Inventarier	15	14 775	13 587
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	1 108 044	1 025 260
		<u>9 651 357</u>	<u>8 921 739</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	17	516 946	461 570
Fordringar hos dotterbolag		730 619	656 998
Fordringar hos koncernbolag		6 000	—
Andelar i intressebolag	18	26 342	28 046
Fordringar hos intressebolag	19	76 304	76 304
Ägarintresse i övriga företag	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	2 365	2 216
		<u>1 358 616</u>	<u>1 225 174</u>
Summa anläggningstillgångar		11 009 973	10 146 913
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 957	5 062
Fordringar hos koncernbolag		1 327	533
Fordringar hos dotterbolag		9 135	16 238
Aktuell skattefordran		2 249	2 828
Övriga fordringar	22	93 568	215 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	55 147	63 417
		<u>169 383</u>	<u>303 231</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	28	18 247	7 269
		<u>18 247</u>	<u>7 269</u>
Summa omsättningstillgångar		187 630	310 500
SUMMA TILLGÅNGAR		11 197 603	10 457 413

K

20

2024061211411

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	368 000	368 000
Reservfond		480 000	480 000
		<u>848 000</u>	<u>848 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 990 177	4 952 356
Årets resultat		226 896	146 367
		<u>5 217 073</u>	<u>5 098 723</u>
		6 065 073	5 946 723
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		6 760	7 440
		<u>6 760</u>	<u>7 440</u>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		3 174	3 122
Uppskjuten skatteskuld	25	370 091	323 917
		<u>373 265</u>	<u>327 039</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	2 818 850	2 770 500
		<u>2 818 850</u>	<u>2 770 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	1 450 000	1 000 000
Leverantörsskulder		199 367	166 534
Skulder till moderbolaget		–	20 312
Skulder till dotterbolag		57 300	33 970
Skulder till koncernbolag		60 613	52 002
Övriga skulder		3 855	2 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	162 520	130 416
		<u>1 933 655</u>	<u>1 405 711</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 197 603</u>	<u>10 457 413</u>

R

92

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i tkr		2023	2022
	1,2		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		238 290	219 604
Justering för poster som inte ingår i kassaflöce	29	215 316	179 005
Betald inkomstskatt		579	103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		454 185	398 712
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-8 874	-29 813
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		77 981	21 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten		523 292	390 159
Investeringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		-149	-26 219
Förändring av fordringar på dotterbolag		-73 621	157 630
Övertagen kassa vid fusion		-	28
Investering i inventarier	15	-5 278	-1 888
Försäljning av inventarier	15	334	1 294
Investering i byggnader, mark och markanläg	13-14,16	-928 334	-749 716
Försäljning av byggnader, mark och markanl:	13-14,16	-	3 235
Förvärv av / investering i dotterbolag		9 097	18 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-997 951	-597 136
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld till moderbolaget		-126 983	-96 507
Upptagna lån		498 350	329 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		371 367	232 993
Årets kassaflöde		-103 292	26 016
Likvida medel vid årets början		187 171	161 155
Likvida medel vid årets slut	28	83 879	187 171

JK

JK

2024061211413

Noter

Belopp i tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

De viktigaste redovisning- och värderingsprinciperna som använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisning omfattar verksamheten i moderbolaget och samtliga dotterbolag fram till och med 31 december 2021. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden innebärande att ett förvärv av dotterbolag beaktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder.

Genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet fastställs anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen samt det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser. Uppskjuten skatt beaktas vid skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på alla poster utom goodwill. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder och ansvarsförbindelser utgör goodwill eller, om beloppet är negativt, negativ goodwill.

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och till och med avyttringstidpunkten.

Koncerninterna fordringar, skulder, intäkter, kostnader, vinster och förluster som uppkommit genom transaktioner mellan koncernbolag elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretagen har redovisats i enlighet med BFNAR 1999:1 "Fusion av helägt aktiebolag". Koncernvärdemetoden har tillämpats vilket innebär att moderföretaget har redovisat de fusionerade dotterföretagens tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

Intressebolag

Intressebolag är de bolag där koncernen innehar ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom att koncernen äger mellan 20 % och 50 % av röstetalen. Vid förvärv av intressebolag upprättas en förvärvsanalys på samma sätt som vid förvärv av dotterbolag. Intressebolag redovisas enligt kapitalsandelmetoden från och med den tidpunkt då det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör. Kapitalandelsmetoden innebär att koncernens andel av intressebolagets resultat efter skatt redovisas på egen rad inom rörelseresultatet. Detta belopp justerar koncernens redovisade värde på andelarna i intressebolaget.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden samt koncernkonto.

R

22

RESULTATRÄKNING

Intäktsredovisning

Hysesintäkter

Hysesintäkter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt. Vidaredebiterade kostnader för bland annat fastighetsskatt, värme, vatten och el redovisas i posten Övriga intäkter.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av räntaintäkter görs på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Erhållna utdelningar

Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag intäktsredovisas när koncernen har uppfyllt de villkor som är förknippade med bidraget och det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas. Bidrag som koncernen erhållit men där alla villkor ännu inte är uppfyllda redovisas som skuld.

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga intäkter.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar såsom löner, sociala avgifter, semester, bonus, bilersättningar och liknande är ersättningar som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänar in ersättningen och kostnadsförs löpande om inte utgiften inkluderas i anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Pensioner

Koncernens pensionsförpliktelse enligt allmän pensionsplan täcks genom försäkringspremier i Alecta. Pensionsåtaganden till och med 1994 redovisas som avsättning för pensioner.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Följande avskrivningstider tillämpa	Nyttjandeperiod
Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

K

22

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader, markanläggningar och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Fasad, fönster och yttertak	40 år
El, vatten, värme och ventilation	40 år
Tekniska installationer	20 år
Restpost	50 år

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernbolag

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 bedömningar av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Underhåll och reparationer

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av byggnader, mark och markanläggningar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av inventarier redovisas som driftkostnader.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

BALANSRÄKNING

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

När en komponent i en anläggning byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

fr

92

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Pågående ny-, till- och ombyggnader

Pågående ny-, till- och ombyggnader har värderats till nedlagda direkta kostnader. Balansposten har inte belastats med räntekostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, 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 instrumenten 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 förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Redovisning av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade risken redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Säkringsredovisningen upphör när säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in samt när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

fr

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

För att eliminera valutarisken i obligationer emitterade i NOK har dessa till säkrats mot SEK med cross currency swappar. Dessa tecknas i samband med att obligationslånen tas och matchar exakt låneskuldens storlek och löptid. Detta innebär att det vid säkringstillfället fastställs till vilket belopp i SEK som den utländska skulden kommer att realiseras. Dessa säkringsinstrument omvärderas inte vid valutakursförändringar under löptiden och redovisas inte i balansräkningen utan effekten av detta eliminerar värdeförändringen av skulden. Låneskulden redovisas därför till det anskaffningsvärde som fastställdes när obligationen startade och säkringsinstrumentet gjordes.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag görs en bedömning om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivningar sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Av- och nedskrivningar. Nedskrivningsbehovet provas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av posten "Andelar i koncernbolag" i den mån nedskrivning inte erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas hos mottagaren direkt mot fritt eget kapital.

Avsättningar

Bolaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Bolaget nuvärdeberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förlyter redovisas som räntekostnad.

Koncernens pensionsskuld redovisas som avsättning. Pensionsskulden är hänförlig till pensionsavtalet med KPA som löpte fram till och med 1994. Avsättningen sker efter en på försäkringstekniska grunder av KPA gjord beräkning.

Skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterbolag redovisas inte i koncernredovisningen då moderbolaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

k

99

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av års- och koncernredovisning 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 värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna års- och koncernredovisning.

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. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Koncernen har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i koncernens Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller nettoförsäljningsvärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

fr

92

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Koncernen redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden.

Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Not 3 Hyresintäkter

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
<i>Hyresintäkter brutto</i>		
Bostäder	1 465 813	1 380 819
Lokaler	139 455	126 400
Garage	27 584	26 191
Bilplatser	13 766	13 358
Tillval, tjänster m m	6 489	6 482
	<u>1 653 107</u>	<u>1 553 250</u>
<i>Avgår hyresbortfall</i>		
Bostäder	-3 347	-1 821
Lokaler	-9 064	-8 739
Garage	-790	-782
Bilplatser	-490	-524
Tillval, tjänster m m	-650	-638
Hyresrabatter	-8 838	-8 393
	<u>-23 179</u>	<u>-20 897</u>
	<u>1 629 928</u>	<u>1 532 353</u>
	2023	2022
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Hyresintäkter brutto</i>		
Bostäder	1 253 100	1 176 858
Lokaler	112 871	103 254
Garage	27 518	26 127
Bilplatser	12 602	12 193
Tillval, tjänster m m	3 806	3 264
	<u>1 409 897</u>	<u>1 321 696</u>
<i>Avgår hyresbortfall</i>		
Bostäder	-1 528	-498
Lokaler	-7 493	-7 656
Garage	-785	-782
Bilplatser	-269	-316
Tillval, tjänster m m	-356	-313
Hyresrabatter	-7 728	-7 694
	<u>-18 159</u>	<u>-17 259</u>
	<u>1 391 738</u>	<u>1 304 437</u>

K

ll

2024061211420

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	4 062	1 814
Mellan ett och fem år	263 288	291 780
Senare än fem år	222 009	135 219
	<u>489 359</u>	<u>428 813</u>
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	139 455	126 400

91,6 % (91,9) av uthyrningen i koncernen avser uthyrning av bostäder, garage och bilplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med tre månaders eller en månads uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägning uppgår till 331 830 (309 864) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägning uppgår till 21 522 (20 736).

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	3 119	1 797
Mellan ett och fem år	224 379	206 837
Senare än fem år	131 690	78 615
	<u>359 188</u>	<u>287 249</u>
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	112 871	103 254

92,0 % (92,2) av uthyrningen i moderbolaget avser uthyrning av bostäder, garage och bilplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med 3 månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från dessa avtal uppgår till 330 969 (309 048).

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsskötsel	-117 590	-109 487
Reparation	-82 202	-77 193
Vatten	-37 429	-35 008
Värme	-139 072	-128 199
El	-50 572	-47 844
Sophantering	-32 570	-29 616
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-62 619	-57 813
Kabel-tv, datanät, tomrättsavgifter m m	-7 003	-4 765
Hyresgästföreningen, Kårservice	-3 515	-3 550
Fastighetsadministration	-135 398	-125 218
	<u>-667 970</u>	<u>-618 693</u>

2024061211421

92

2024061211422

	2023	2022
<i>Moderbolaget</i>		
Fastighetsskötsel	-99 698	-92 957
Reparation	-71 185	-67 874
Vatten	-33 084	-30 829
Värme	-121 855	-112 201
El	-35 334	-32 131
Sophantering	-28 679	-26 190
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-55 553	-52 432
Kabel-tv, datanät, tomrättsavgifter m m	-490	-601
Hyresgästföreningen, Kårservice	-2 726	-2 763
Fastighetsadministration	-124 318	-114 629
	-572 922	-532 607

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
<i>Koncern</i>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-529	-382
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-82	-104
Skatterådgivning	-107	-70
Andra uppdrag	-3	-108
	-721	-664

	2023	2022
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-399	-272
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-82	-104
Skatterådgivning	-107	-4
Andra uppdrag	-3	-108
	-591	-488

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2023		2022	
		varav män		varav män
Moderbolaget	173	40%	167	36%
Dotterbolag	13	54%	13	46%
Koncernen totalt	186	41%	180	37%

pr

92

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2023	2022
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Moderbolaget		
Styrelsen	18%	36%
Övriga ledande befattningshavare	67%	50%
Koncernen totalt		
Styrelsen	35%	44%
Övriga ledande befattningshavare	57%	43%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023		2022	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
Moderbolaget	92 477	42 709	84 982	40 755
(varav pensionskostnad)	1)	(11 019)	1)	(10 687)
Dotterbolag	5 954	2 465	6 123	2 562
(varav pensionskostnad)		(436)		(456)
Koncernen totalt	98 431	45 174	91 105	43 317
(varav pensionskostnad)	2)	(11 455)	2)	(11 143)

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 728 (688) företagets VD och styrelse.


2) Av koncernens pensionskostnader avser 905 (817) företagets VD och styrelse.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2023		2022	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Moderbolaget	3 246	89 231	3 345	81 637
(varav tantiem o.d.)	(-)	(1 767)	(-)	(-)
Dotterbolag	926	5 028	869	5 254
(varav tantiem o.d.)	(20)	(98)	(-)	(-)
Koncernen totalt	4 172	94 259	4 214	86 891
(varav tantiem o.d.)	(20)	(1 865)	(-)	(-)

Verkställande direktörens pensionsvillkor och avgångsvederlag

Avsättning till pension görs till en kostnad av 30 procent av pensionsmedförande lön. Pensionsåldern är 65 år. Vid uppsägning av verkställande direktörens anställning är uppsägningstiden 24 månader från bolagets sida. Om tjänstgöringsplikt inte föreligger skall löneavräkning ske mot ny inkomst av tjänst som uppbärs under uppsägningstiden.





2024061211423

Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderbolaget</i>	2023		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande			
Jan Österlind	340	—	—
Styrelsens vice ordförande			
Joakim Hörsing	155	—	—
Styrelseledamot Leif Bronsén	35	—	—
Styrelseledamot Anders Redin	22	—	—
Styrelseledamot Anders Jacobson	35	—	—
Styrelseledamot Helena Persdotter	37	—	—
Styrelseledamot Göran Gunnarsson	24	—	—
Styrelseledamot Patrik Westlund	34	—	—
Styrelseledamot Gunnar Hallbäck	24	—	—
Styrelseledamot Anna Larsson	40	—	—
Styrelseledamot Kent Waltersson	42	—	—
Verkställande direktör	2 457	91	728
Andra ledande befattnings- havare (5 personer)	5 700	338	1 590

<i>Moderbolaget</i>	2022		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande			
Astrid Brissman	376	—	—
Styrelsens vice ordförande			
Jan Österlind	231	—	—
Styrelseledamot Leif Bronsén	42	—	—
Styrelseledamot Pegos Celentini	39	—	—
Styrelseledamot Gun Djerf	29	—	—
Styrelseledamot Maria Moraes	32	—	—
Styrelseledamot Stefan Bogren	36	—	—
Styrelseledamot Christer Johansson	29	—	—
Styrelseledamot Torbjörn Nibelius	30	—	—
Styrelseledamot Anna Larsson	33	—	—
Styrelseledamot Kent Waltersson	26	—	—
Verkställande direktör	2 441	86	688
Andra ledande befattnings- havare (4 personer)	5 673	326	1 584

Handwritten mark

Handwritten mark

2024061211424

2024061211425

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader	-233 275	-220 134
Markanläggningar	-14 458	-12 243
Inventarier	-4 172	-4 636
	<u>-251 905</u>	<u>-237 013</u>
<i>Nedskrivningar</i>		
Intressebolag	-1 704	8 214
	<u>-1 704</u>	<u>8 214</u>
	-253 609	-228 799
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader	-198 125	-185 521
Markanläggningar	-11 679	-9 832
Inventarier	-3 940	-3 640
	<u>-213 744</u>	<u>-198 993</u>
<i>Nedskrivningar</i>		
Intressebolag	-1 704	17 286
	<u>-1 704</u>	<u>17 286</u>
	-215 448	-181 707

Not 9 Resultat från fastighetsförsäljning

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Realisationsvinst	<u>20 254</u>	<u>49 356</u>
	20 254	49 356

	2023	2022
<i>Moderbolaget</i>		
Realisationsvinst	<u>-</u>	<u>1 542</u>
	-	1 542

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	<u>9 843</u>	<u>3 557</u>
	9 843	3 557

	2023	2022
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	9 182	10 648
Ränteintäkter, övriga	<u>8 820</u>	<u>3 386</u>
	18 002	14 034

✓

22

2024061211426

Not 11 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-70 774	-57 041
	<u>-70 774</u>	<u>-57 041</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-70 703	-57 014
	<u>-70 703</u>	<u>-57 014</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-25	-28
Uppskjuten skatt	-49 995	-25 000
	<u>-50 020</u>	<u>-25 028</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-	-35
Uppskjuten skatt	-46 174	-22 098
	<u>-46 174</u>	<u>-22 133</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		258 361		174 445
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-53 222	20,6%	-35 936
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	184	-0,6%	1 082
Skatteeffekt av ej avdragsgilla/ej skattepliktiga realisationsresultat	-1,2%	3 018	-5,6%	9 821
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,0%	5
Redovisad effektiv skatt	<u>19,4%</u>	<u>-50 020</u>	<u>14,4%</u>	<u>-25 028</u>
<i>Moderbolaget</i>				
Resultat före skatt		273 070		168 500
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-56 252	20,6%	-34 711
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-3,7%	10 078	-7,5%	12 578
Redovisad effektiv skatt	<u>16,9%</u>	<u>-46 174</u>	<u>13,1%</u>	<u>-22 133</u>

R

92

2024061211427

Not 13 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 947 650	12 231 743
Nyproduktion	584 820	502 418
Förbättringar	276 050	212 652
Avyttringar och utrangeringar	-28 615	-27 611
Anskaffningar	160 228	28 448
Vid årets slut	<u>13 940 133</u>	<u>12 947 650</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 636 568	-3 404 648
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	457
Årets avskrivning	-247 732	-232 377
Vid årets slut	<u>-3 884 300</u>	<u>-3 636 568</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 055 833	9 311 082
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 071 412	10 367 412
Nyproduktion	584 820	502 211
Förbättringar	229 709	155 493
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 147
Fusion	-	19 995
Anskaffningar	40 921	28 448
Vid årets slut	<u>11 926 862</u>	<u>11 071 412</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 188 520	-2 993 620
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	453
Årets avskrivning	-209 804	-195 353
Vid årets slut	<u>-3 398 324</u>	<u>-3 188 520</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 528 538	7 882 892

92

2024061211428

Varav mark	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	783 348	780 545
Anskaffningar	160 228	28 448
Avyttringar	-28 615	-25 645
Redovisat värde vid årets slut	914 961	783 348
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	687 377	639 115
Anskaffningar	40 921	28 448
Fusion	—	19 995
Avyttringar	—	-181
Redovisat värde vid årets slut	728 298	687 377

Not 14 **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	31 668 000	32 043 270
Vid årets slut	30 607 700	31 668 000
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	27 343 500	27 768 470
Vid årets slut	26 470 200	27 343 500

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Not 15 **Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	67 996	67 990
Nyanskaffningar	8 924	1 888
Avyttringar och utrangeringar	-420	-1 882
Vid årets slut	76 500	67 996
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-52 304	-49 024
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	270	1 356
Årets avskrivning	-4 172	-4 636
Vid årets slut	-56 206	-52 304
Redovisat värde vid årets slut	20 294	15 692

ff

92

2024061211429

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	53 043	53 037
Nyanskaffningar	5 278	1 888
Avyttringar och utrangeringar	-420	-1 882
Vid årets slut	<u>57 901</u>	<u>53 043</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-39 456	-37 172
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	270	1 356
Årets avskrivning	-3 940	-3 640
Vid årets slut	<u>-43 126</u>	<u>-39 456</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 775	13 587

Not 16 **Pågående ny-, till- och ombyggnader**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	1 201 216	1 230 524
Avyttringar	-141 033	-161 879
Omklassificeringar	-860 871	-715 070
Investeringar	975 744	847 641
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 175 056</u>	<u>1 201 216</u>

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Vid årets början	1 025 260	944 685
Omklassificeringar	-814 529	-657 705
Investeringar	897 313	738 280
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 108 044</u>	<u>1 025 260</u>

Not 17 **Andelar i dotterbolag**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	461 570	442 053
Förvärv	26 316	-
Lämnat aktieägartillskott	29 060	35 412
Fusion	-	-15 895
Redovisat värde vid årets slut	<u>516 946</u>	<u>461 570</u>

90

2024061211430

Dotterbolag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2023-12-31	2022-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Kulturfastigheter i Linköping AB, 556336-6086, Linköping	16 000	100,0	39 174	36 792
TGS Fastigheter nr 3 AB, 556681-1435, Linköping	1 000	100,0	45 550	43 564
Studentbostäder i Linköping AB, 556596-6792, Linköping	1 056 000	100,0	405 857	381 164
Stångåstaden Ebbepark holding i Linköping AB, 559221-2467, Linköping	500	100,0	50	50
AB Industriroboten i Linköping, 559432-8532, Linköping	25 000	100,0	26 315	—
			<u>516 946</u>	<u>461 570</u>

Not 18 Andelar i intressebolag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	28 691	20 477
Under året gjorda nedskrivningar	-1 704	—
Under året återförda nedskrivningar	—	8 214
Redovisat värde vid årets slut	<u>26 987</u>	<u>28 691</u>

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 992	37 992
Vid årets slut	<u>37 992</u>	<u>37 992</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 946	-27 232
Under året gjorda nedskrivningar	-1 704	—
Under året återförda nedskrivningar	—	17 286
Vid årets slut	<u>-11 650</u>	<u>-9 946</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>26 342</u>	<u>28 046</u>

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag

Intressebolag / org nr, säte	2023-12-31		Kapital- andelens värde i koncernen	Redov värde hos moderföretaget
	Justerat EK / Årets resultat	Andel (%) / Antal		
Direkt ägda				
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	58 955 / -4 261	40 / 400	24 147	23 582
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	1 411 / -30	25 / 2 500	375	286
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	5 044 / 24	49 / 245	2 465	2 474

R-

92

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag
2022-12-31

<i>Intressebolag</i> <i>/ org nr, säte</i>	<i>Justerat EK</i> <i>/ Årets resultat</i>	<i>Andel (%)</i> <i>/ Antal</i>	<i>Kapital- andelens värde</i> <i>i koncernen</i>	<i>Redov värde</i> <i>hos moderföretaget</i>
Direkt ägda				
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	63 214 / 11 182	40 / 400	25 851	25 286
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	1 442 / -58	25 / 2 500	375	286
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	5 021 / -10	49 / 245	2 465	2 474

Not 19 Fordringar hos intressebolag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	76 304	50 304
Tillkommande fordringar	—	26 000
Redovisat värde vid årets slut	76 304	76 304

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	76 304	50 304
Tillkommande fordringar	—	26 000
Redovisat värde vid årets slut	76 304	76 304

Not 20 Ägarintresse i övriga företag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	80	80
Redovisat värde vid årets slut	80	80

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 350	2 136
Tillkommande fordringar	515	214
Redovisat värde vid årets slut	2 865	2 350

2024061211432

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 216	1 997
Tillkommande fordringar	149	219
Redovisat värde vid årets slut	2 365	2 216

Not 22 Kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Tillgodohavande på koncernkonto	94 489	208 366
Övriga poster	28 501	36 151
	<u>122 990</u>	<u>244 517</u>

Koncernen är anknuten till ett koncernkonto där Linköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Koncernbolagen äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit på 200 mkr. Per balansdagen är krediten utnyttjad.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Tillgodohavande på koncernkonto	65 632	179 902
Övriga poster	27 936	35 251
	<u>93 568</u>	<u>215 153</u>

Bolaget är anknuten till ett koncernkonto där Linköpings kommun är kontohavare gentemot kreditgivande bank. Koncernbolagen äger rätt att inom koncernkontot nyttja en kredit på 200 mkr. Per balansdagen är krediten utnyttjad.

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda räntor	41 458	27 982
Förutbetalda försäkringspremier	10 263	8 004
Upplupna intäkter	4 306	13 662
Förutbetalda underhållsåtgärder	-	10 771
Övriga poster	3 536	7 004
	<u>59 563</u>	<u>67 423</u>

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda räntor	41 458	27 982
Förutbetalda försäkringspremier	8 255	6 240
Upplupna intäkter	3 890	13 662
Förutbetalda underhållsåtgärder	-	10 771
Övriga poster	1 544	4 762
	<u>55 147</u>	<u>63 417</u>

ff

90

2024061211433

Not 24	Aktiekapital	2023-12-31		2022-12-31	
<i>Moderbolaget</i>					
	Antal aktier		3 680 000		3 680 000
	Kvotvärde		100 kr		100 kr
	Aktiekapital		368 000 kr		368 000 kr
Not 25	Uppskjuten skatt	2023-12-31		2022-12-31	
		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
<i>Koncernen</i>					
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>					
	Balanslåneposter	1 594	–		1 594
	Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-34 780		-34 780
	Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-356 768		-356 768
	Uppskrivning av fastigheter	–	-4 697		-4 697
	Obeskattade reserver	–	-1 635		-1 635
	<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>1 594</u>	<u>-397 880</u>		<u>-396 286</u>
			2022-12-31		
		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld		Netto
<i>Koncernen</i>					
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>					
	Balanslåneposter	2 072	–		2 072
	Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-37 941		-37 941
	Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-309 739		-309 739
	Uppskrivning av fastigheter	–	-4 779		-4 779
	Obeskattade reserver	–	-1 574		-1 574
	<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>2 072</u>	<u>-354 033</u>		<u>-351 961</u>
			2023-12-31		
		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld		Netto
<i>Moderbolaget</i>					
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>					
	Balanslåneposter	1 594	–		1 594
	Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-39 530		-39 530
	Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-327 458		-327 458
	Uppskrivning av fastigheter	–	-4 697		-4 697
	<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>1 594</u>	<u>-371 685</u>		<u>-370 091</u>

✍

92

2024061211434

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balanslåneposter	2 072	-	2 072
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-	-41 935	-41 935
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	-	-279 275	-279 275
Uppskrivning av fastigheter	-	-4 779	-4 779
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>2 072</u>	<u>-325 989</u>	<u>-323 917</u>

Not 26 Skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Kapitalbindningstid t o m 2023	-	1 000 000
Kapitalbindningstid t o m 2024	1 450 000	750 000
Kapitalbindningstid t o m 2025	991 000	991 000
Kapitalbindningstid t o m 2026	550 000	250 000
Kapitalbindningstid t o m 2027	779 500	779 500
Kapitalbindningstid t o m 2028	498 350	-
	<u>4 268 850</u>	<u>3 770 500</u>

Koncernen och moderbolaget

Räntebärande skulder uppgår totalt till 4 268 850 tkr i koncernen och i moderbolaget. I de räntebärande skulderna ingår obligationer emitterade i NOK vilka till 100 % har ränte- och valutasäkrats mot SEK via Cross currency swap. Verkligt värde på räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 4 250 582 tkr. För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats till ett nettobelopp om 3 618 850 samt räntetak för 5 400 000 som har en kvarvarande löptid på cirka 1-6 år. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen varierar mellan 0,11 % och 3,25 %. Rörlig ränta är baserad på Stibor 90 dagar och justeras var tredje månad.

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswappar	43 119	151 902
Cappar	136 003	219 185
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	-59 749	-29 209
	<u>119 373</u>	<u>341 878</u>

90

2024061211435

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna räntekostnader	3 971	5 070
Förutbetalda hyresintäkter	123 650	119 523
Upplupna personalkostnader	13 503	9 894
Upplupna underhållskostnader	35 664	8 750
Övriga poster	8 374	9 036
	185 162	152 273

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna räntekostnader	3 971	5 070
Förutbetalda hyresintäkter	104 485	99 986
Upplupna personalkostnader	11 994	9 308
Upplupna underhållskostnader	35 445	8 750
Övriga poster	6 625	7 302
	162 520	130 416

Not 28 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	—	10
Banktillgodohavanden	24 196	7 259
Tillgodohavande på koncernkonto	94 489	208 366
	118 685	215 635

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	—	10
Banktillgodohavanden	18 247	7 259
Tillgodohavande på koncernkonto	65 632	179 902
	83 879	187 171

**Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	251 905	237 013
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	1 704	-8 214
Rearesultat försäljning av fastigheter	-21 473	-49 356
Förändring av avsättningar	52	-392
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-184	-768
	232 004	178 283

92

2024061211436

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Avskrivningar	213 744	198 993
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	1 704	-17 286
Rearesultat försäljning av fastigheter	-	-1 542
Resultatandelar i intresseföretag	-	-
Förändring av avsättningar	52	-392
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-184	-768
	215 316	179 005

Not 30 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterföretag till Linköpings Stadshus AB, org nr 556706-9793 med säte i Linköping, som i sin tur ägs av Linköpings kommun.

Av koncernens totala kostnader utgjorde 258 989 (216 176) inköp från Linköpings Stadshus-koncernen vilket motsvarar 22,9 (20,1) % av koncernens rörelsekostnader.

Not 31 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantifond i Fastigo	1 841	1 841
	1 841	1 841

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantifond i Fastigo	1 714	1 714
	1 714	1 714

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Bolagets fria vinstmedel uppgår till kronor 5 217 072 451 enligt följande:

Balanserade vinstmedel	4 990 176 715
Årets resultat	226 895 736
Summa	5 217 072 451

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 5 217 072 451 kronor disponeras enligt följande:

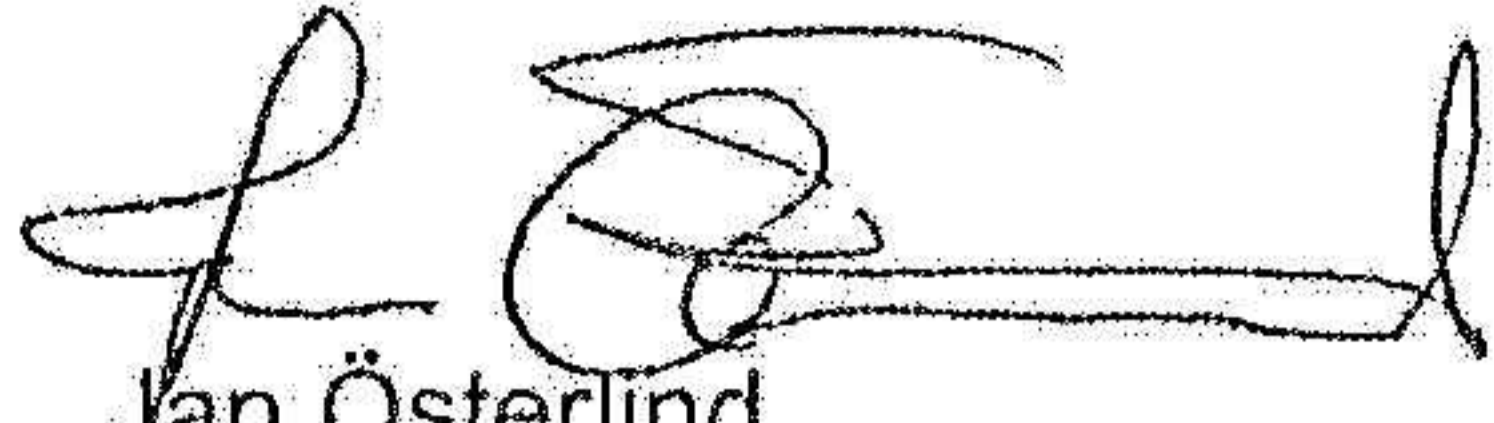
Utdelning (3 680 000 aktier * 30,46 kronor)	112 089 000
Balanseras i ny räkning	5 104 983 451
Summa	5 217 072 451

Föreslagen utdelning kommer att utbetalas efter årsstämman under förutsättning att årsstämman beslutat godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget. Styrelsen bemyndigas fastställa slutlig tidpunkt för utbetalningen.

[Signature]

[Signature]

Linköping den 26 februari 2024




Jan Österlind
Ordförande



Anna Larsson



Leif Bronsén



Anders Redin



Göran Gunnarsson



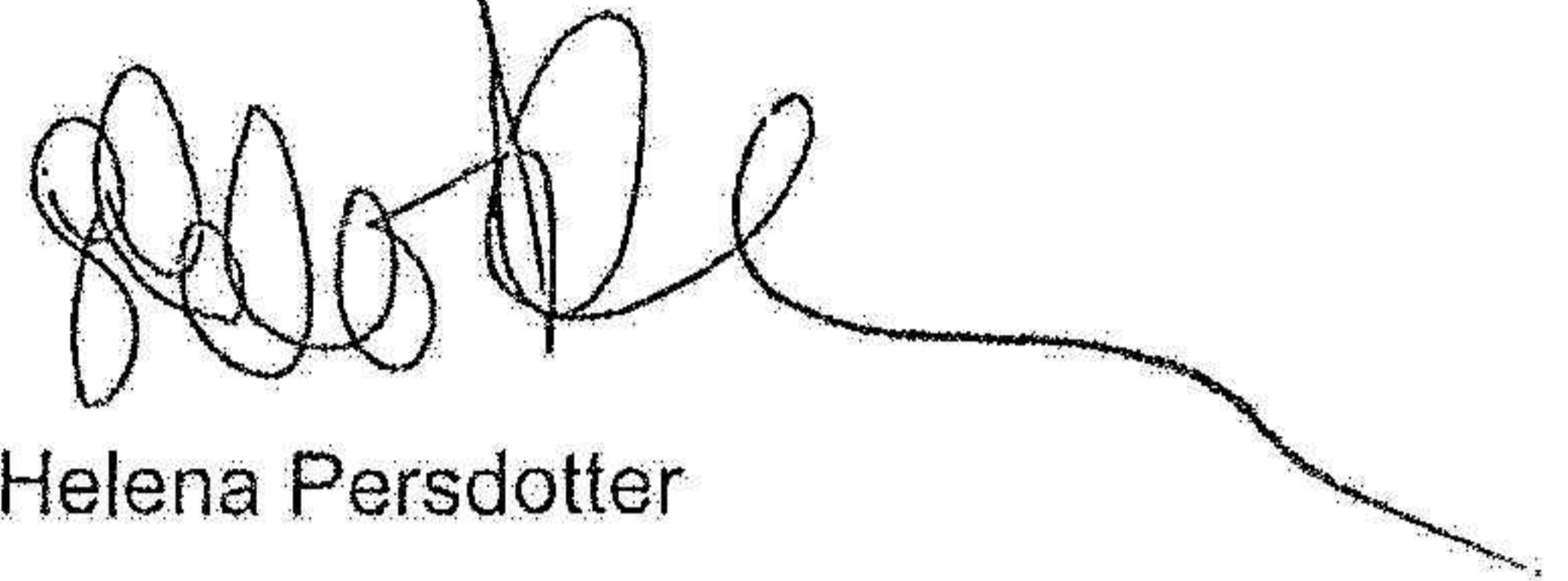
Gunnar Hallbäck



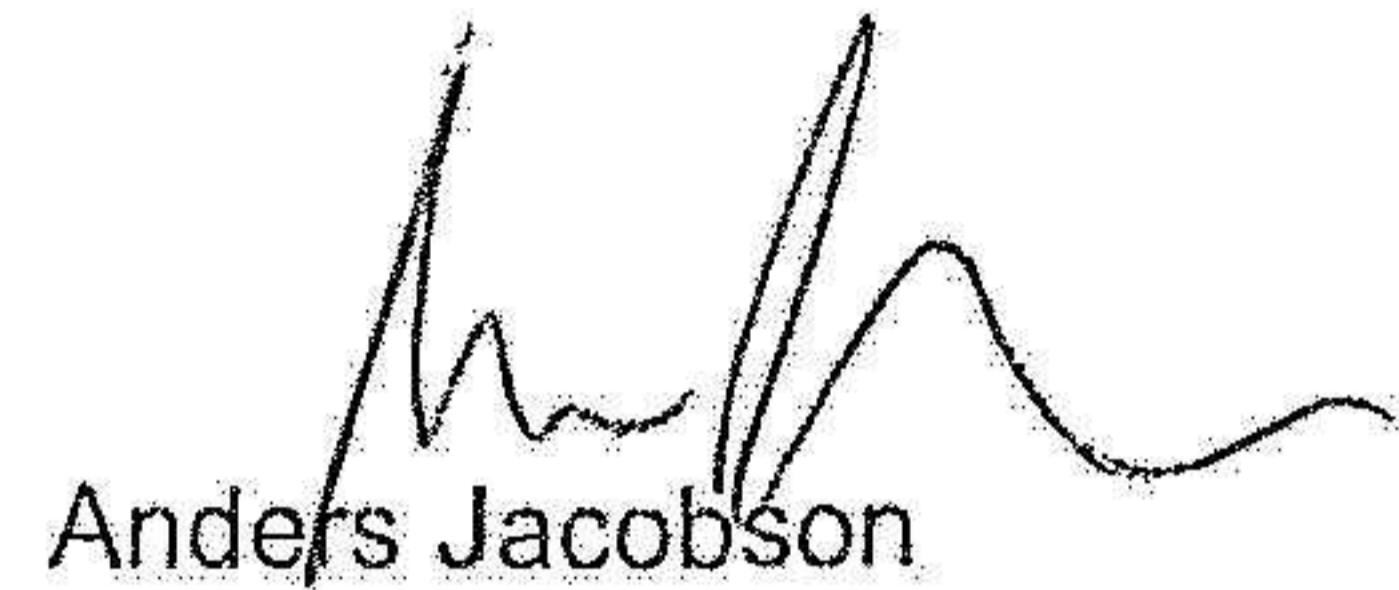
Joakim Hörsing
Vice ordförande



Kent Valtersson



Helena Persdotter



Anders Jacobson

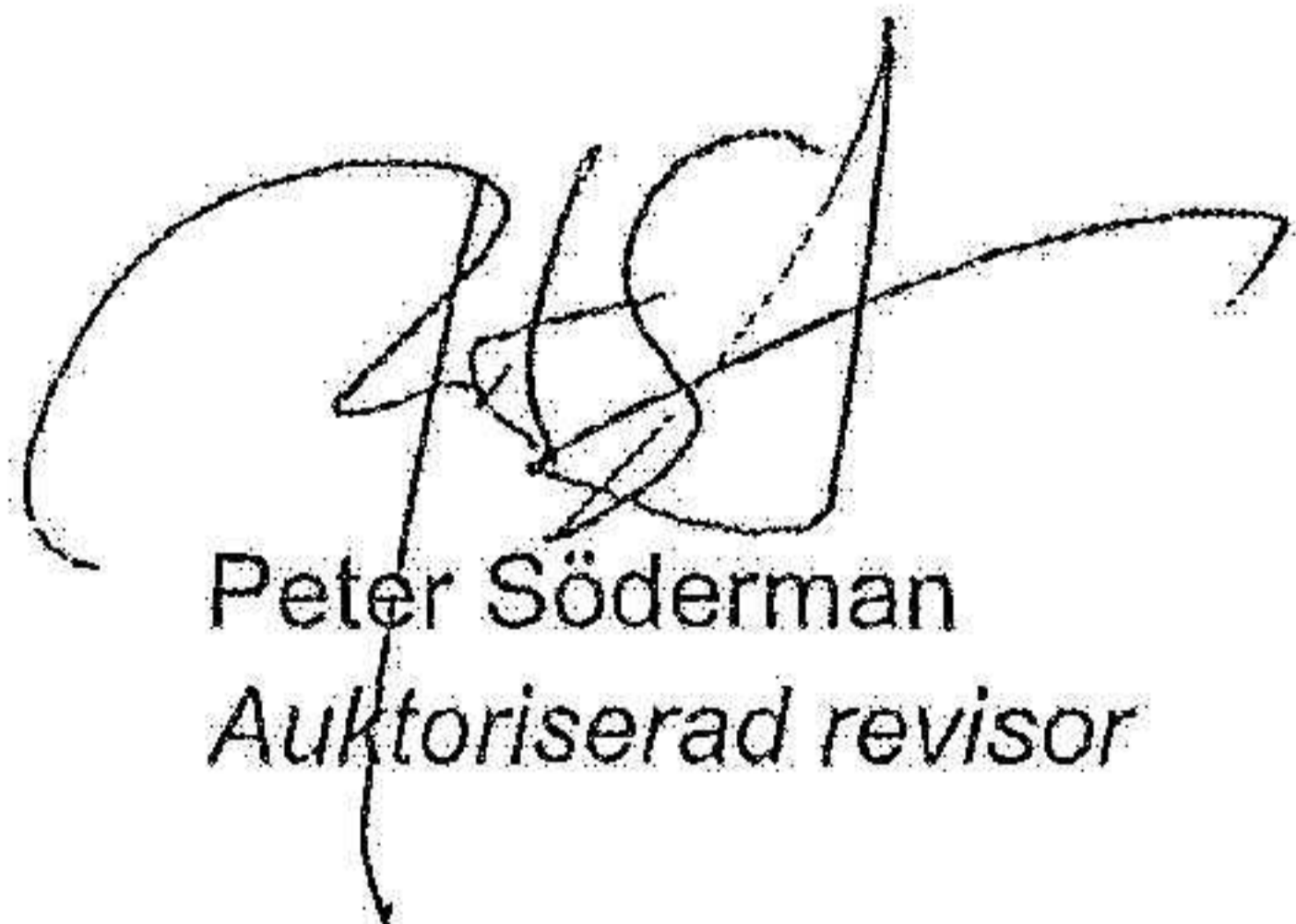


Patrik Westlund



Fredrik Törnqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

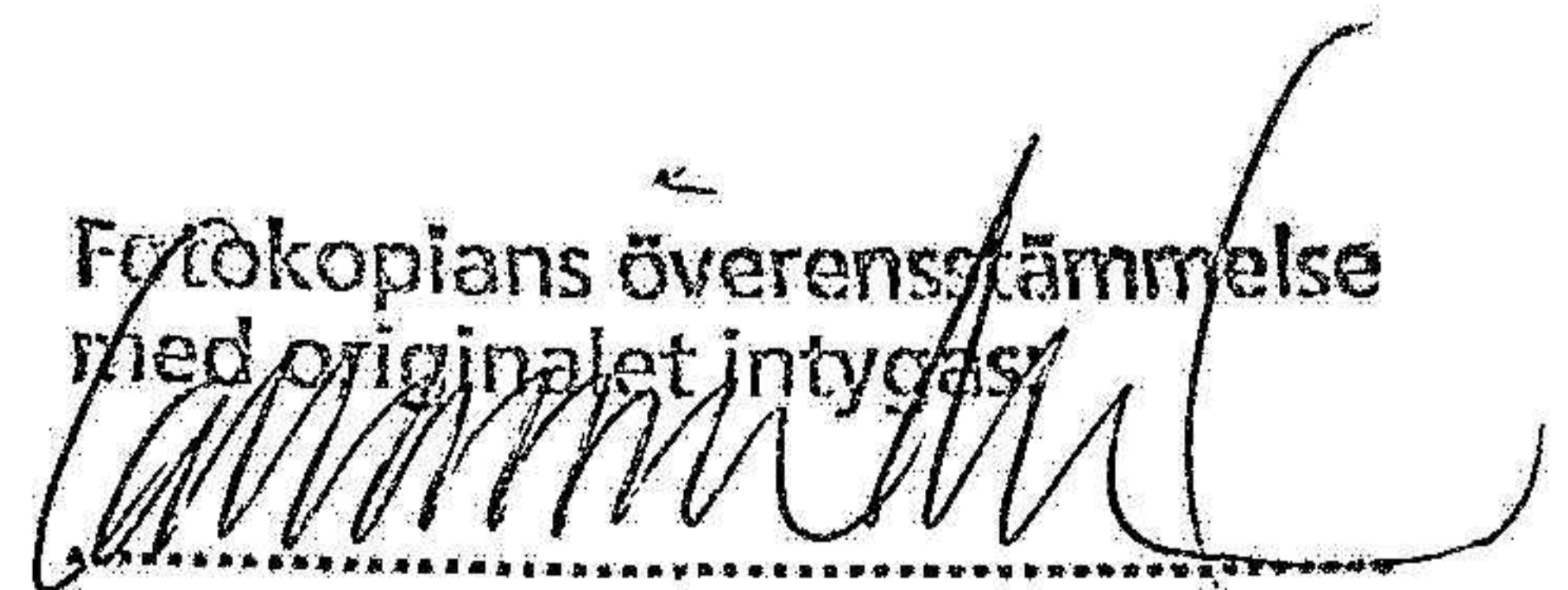


Peter Söderman
Auktoriserad revisor



Emma Ingebjörn
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas



2024061211437

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Stångåstaden intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 2 maj 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Linköping den 10 juni 2024



Fredrik Törnqvist

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Stångåstaden (publ), org.nr 556041-6850

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stångåstaden (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Stångåstaden (publ) för år 2023 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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





Linköping den 12 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

2024061211441

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: