

Årsredovisning

för

Lindesbergbostäder AB

556406-2718

Räkenskapsåret

2023

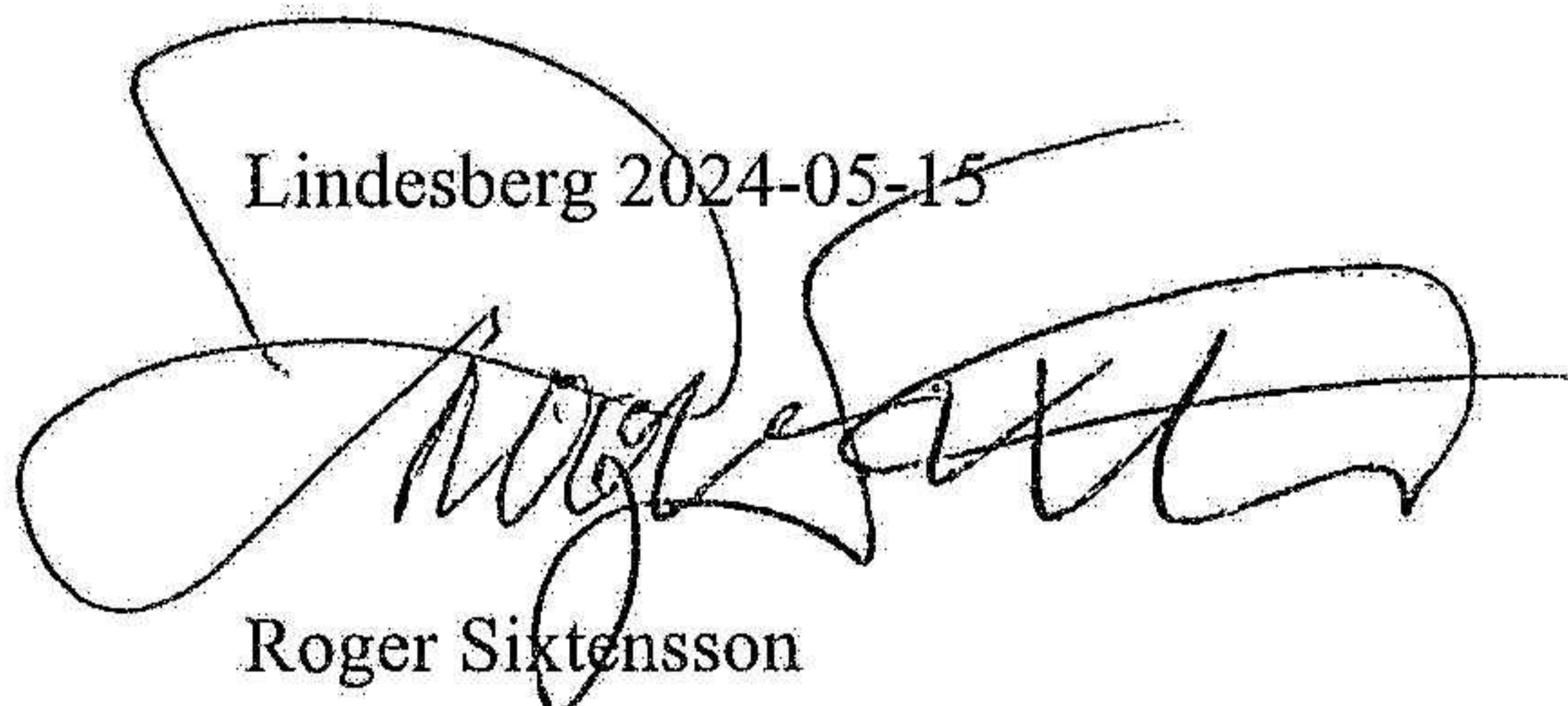
Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Lindesbergbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 maj 2024.

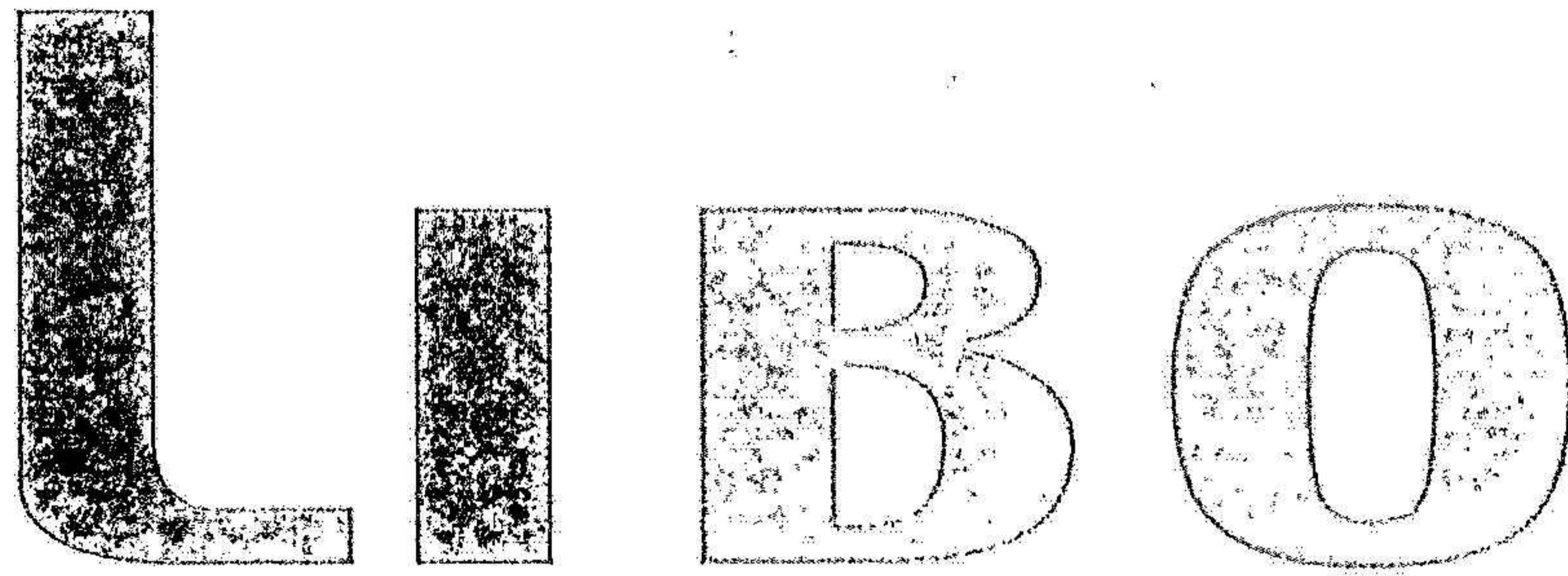
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lindesberg 2024-05-15



Roger Sixtensson



Årsredovisning

för

Lindesberg bostäder AB

556406-2718

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

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

α

Styrelsen och verkställande direktören för Lindesbergsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Lindesberg.

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

Utveckling av verksamheten

Bolaget är inne i en planeringsperiod för renovering av Björkhyttvägens lägenheter, där ambitionerna med "Framtidens Stadsdel i Lindesberg" inte kan genomföras på grund av den ekonomiska situationen i bolaget men även i kommunen. Parallellt med detta pågår planering för nybyggnationer i Lindesberg och Frövi.

Fastigheter i Linde AB (FALAB) organisation och samtliga processer har tydliggjorts och effektiviserats för att bidra till en nödvändig utveckling av verksamheten och sker samordnat mellan tekniska och administrativa verksamheterna. Detta kommer att optimera nyttan av den köpta tjänst bolaget bygger sin fastighetsförvaltning på.

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

Ovanstående är delar i ett övergripande mål att nå "ordning och reda" och på ett naturligt sätt kvalitetssäkra bolagets vardag.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Utfallet av hyresförhandlingen till detta år är en stor besvikelse avseende, både resultat och hur processen fortskred. Den s.k. "Treparten", vilket hela branschen hade stora förväntningar på, har inte levt upp till de mål som presenterades från centralorganisationen. Inför hyresförhandlingarna avseende 2024 års hyror har parterna utvärderat och utvecklat processen. Det är bolagets förhoppning och en nödvändighet att få till stånd en fungerande process avseende hyresjusteringar. De senaste 6-7 årens negativa utveckling måste vändas, för alla parter bästa.

De anbudsfrågor som bolagen har genomfört under 2023 avseende bostäder visar på att prisbilden idag gör det svårt att producera nya hyresrätter. Dock så kan en nödvändig nedjustering av vinstmarginalerna hos byggentreprenörer och byggmaterialleverantörer leda till en uppgång i nyproduktionen.

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

f



Den ekonomiska förvaltningen är fortsatt av hög kvalitet och drivs av flerårsplaner, aktiv prognostisering och alternativ kalkylering. Ledord är långsiktig finansiell trygghet vilket förmildrar marknadens senaste förändringar avseende räntehöjningar, högre energikostnader, mm.

Händelser av väsentlig betydelse

Under året har bostadsprojekten "Rosenkullen" (radhus 25 lgh) och Rådhuskvarteret (flerfamiljshus 36 lgh) konkurrensutsatts i två anbudsfrågor. Tyvärr har båda utvärderingarna mynnat ut i att prisbildningen är så pass mycket för hög att det inte är byggbart i dagens situation. Nödvändiga månadshyror på 15 - 16 000 kronor för en 2 r o k på 59 kvadratmeter tål inte den marknad bolaget agerar på.

Avseende bolagets tidigare planerade nybyggnation av bostäder i Frövi, där en näringslivsexpansion kommer att ställa krav på ett utökad bostadsutbud, har bolagets möjlighet att bygga på egenägd fastighet minskat. Kommunen har valt att inte fullfölja det markbytesavtal som tidigare tecknats.

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

Förväntad utveckling

Även om det senaste året har satt branschen på stora prov med ränteuppgångar, kraftigt stigande materialpriser, materialbrist och ett bitvis skenande energipris, så finns det positiva möjligheter att hoppas på. En lågkonjunktur kan innebära att byggbranschen som helhet anpassar sina marginaler för att fylla sina orderböcker på en minskande marknad. Då Lindesberg inte bara har de nationellt etablerade entreprenörerna att förlita sig på utan även en högst fungerande lokal marknad kan även det medverka till en inbromsning av de stigande entreprenadkostnaderna. Översynen av LOU och momsregelverket för bostäder är också två processer hela branschen följer med stort intresse.

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

Det samordnade utvecklingsarbetet med 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 har varit under uppbyggnad under en tid men kommer efter färdigställande att vara en ständig process för att bibehålla en hög nivå på all verksamhet.

Projektet "Framtidens Stadsdel i Lindesberg" behöver alternativa målbilder för att projektet skall kunna startas och efter vägen anpassas till utvecklingen i omvärlden. Att "inte göra någonting" är inte ett alternativ för de befintliga bostäderna som är i stort behov av renovering.

De motgångar bolaget har haft avseende nybyggnation gör att ett strategiskt partneringsprojekt planeras för att möjliggöra en långsiktig lösning på bostäder i Lindesberg och Frövi. Ett projekt där bolaget får en möjlighet att utnyttja volym och branschens lågkonjunktur till en fördel i utmaningen att bygga nya bostäder.

Ambitionen är att bolagets långsiktiga framtidsplaner kommer att stärka bolaget och möjligheterna 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

Omsättningen under året har följt budget. Avvikelseerna finns i bostadshyrorna där bolaget har för höga vakanser, bland annat som en följd av att det inte finns pengar till underhåll. Detta kompenseras dock till största delen av ökad återbäring från medlemsägda sammanslutningar.

Driftkostnaderna har minskat med drygt 5,4 mkr sedan föregående år och är 2,6 mkr lägre än budgeterat. De stora förändringarna ligger i fastighetsskötsel samt uppvärmning.

Avskrivningarna är 0,8 mkr lägre än budget. Bolaget har också jämförelsestörande poster på drygt 1,1 mkr som avser erhållet elstöd.

När det gäller finansiella intäkter så har de uppgått till 2,5 mkr samtidigt som de finansiella kostnaderna minskat med drygt 400 tkr. Detta som en konsekvens av att bolaget under året minskat krediterna med 80,3 mkr, från 570,3 mkr till 490 mkr.

Resultat efter finansnetto landar då på knappt 9,1 mkr vilket ger en avkastning på totalt kapital om 2,7% vilket inte når ägarens avkastningskrav på 3%. Resultatet är dock ett steg i rätt riktning. Dock finns inget underhåll i dessa siffror. Denna utveckling kan inte fortgå. Hyreshöjningarna behöver därför vara större samtidigt som bolaget skall fortsätta effektivisera arbetet för att hålla nere kostnadsnivåerna.

Måluppfyllelse

Ekonomi är hårt ansatt av ökade energipriser och en markant prisökning det senaste året inom fastighets- och byggbranschen. Den tidigare genomförda flytten av förvaltningslokaler från bolaget i kombination med lägre utfall än bolagens behov avseende hyresjusteringar gör att avkastningen på kort sikt inte når de uppsatta ekonomiska målen. Dock kan en positiv trend utläsas över de senaste åren.

Det förvaltade beståndet är av god kvalitet och de nyproducerade fastigheterna bidrar i högsta grad både till kommunens attraktivitet och bolagens ekonomi.

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





Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	86 504	84 467	89 223	82 995
Resultat efter finansiella poster (tkr)	9 079	-2 017	-289	-12 459
Balansomslutning (tkr)	645 887	718 778	720 892	721 886
Avkastning på totalt kap. (%)	2,7	0,9	1,2	neg
Räntesättningsgrad (ggr)	2	1	1	0
Skuldsättningsgrad (%)	75,9	79,3	79,1	79,0
Soliditet (%)	21,2	17,8	18,2	18,2

Nyckeltasdefinitioner framgår av not 1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 520	59 818	7 176	34 657	-2 002	128 169
Disposition enligt beslut av årsstämman:				-2 002	2 002	0
Årets avskrivning		-1 825		1 825		0
Årets resultat					9 095	9 095
Belopp vid årets utgång	28 520	57 993	7 176	34 480	9 095	137 264

Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämmans förfogand stårföljande medel (kronor):

balanserad vinst	34 479 575
årets vinst	9 094 624
	43 574 199
disponeras så att	
i ny räkning överföres	43 574 199
	43 574 199

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

A

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	86 504	84 467
Övriga rörelseintäkter		2 023	1 399
		88 527	85 866
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-39 429	-40 340
Underhållskostnader		0	-4 313
Övriga externa kostnader	5	-14 124	-14 335
Personalkostnader	6	-173	-179
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 102	-20 823
		-73 828	-79 990
Rörelseresultat	7	14 699	5 876
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 568	695
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-8 191	-8 590
		-5 621	-7 893
Resultat efter finansiella poster		9 079	-2 017
Skatt på årets resultat	10	16	14
Årets resultat		9 095	-2 002

2024052208952

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

11

0

0

0

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

12, 13

593 404

603 689

Inventarier, verktyg och installationer

14

1 570

579

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

15

19 014

893

613 988

605 160

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag

16

40

40

Andra långfristiga fordringar

17

910

370

950

410

Summa anläggningstillgångar

614 938

605 570

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

593

788

Fordringar hos koncernföretag

26

161

Fordringar hos Kommun

0

75

Aktuella skattefordringar

1 783

1 676

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18

657

687

3 059

3 386

Kassa och bank

27 890

109 823

Summa omsättningstillgångar

30 950

113 208

SUMMA TILLGÅNGAR

645 887

718 778

R

JA

Lindesberg bostäder AB
Org.nr 556406-2718

8 (19)

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19

Bundet eget kapital

Aktiekapital 28.520 aktier nominellt värde 1 000 kr

28 520

28 520

Uppskrivningsfond

20

57 994

59 819

Reservfond

7 176

7 176

93 690

95 515

Fritt eget kapital

Balanserade medel

34 480

34 657

Årets resultat

9 095

-2 002

43 574

32 655

Summa eget kapital

137 264

128 169

Långfristiga skulder

21

Skulder till kreditinstitut

22

335 300

472 900

Summa långfristiga skulder

335 300

472 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

21

154 700

97 400

Leverantörsskulder

7 294

7 011

Skulder till koncernföretag

1 765

2 284

Skulder till Lindesbergs kommun

943

1 212

Övriga kortfristiga skulder

139

183

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

8 481

9 619

Summa kortfristiga skulder

173 323

117 709

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

645 887

718 778

2024052208954

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 079	-2 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	20 930	19 379
Betald skatt		-93	-220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 916	17 142
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		195	-401
Förändring av kortfristiga fordringar		240	-62
Förändring av leverantörsskulder		283	800
Förändring av kortfristiga skulder		-1 758	307
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 876	17 786
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 969	-7 403
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	48 188
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		120	172
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-660	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-30 509	40 809
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-80 300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-80 300	0
Årets kassaflöde		-81 933	58 595
Likvida medel vid årets början		109 823	51 228
Likvida medel vid årets slut		27 890	109 823

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Likvida medel

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

f

Nedskrivning av tillgångar

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

Leasingavtal

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

Kundfordringar

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

Säkring av räntebindning

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

Inkomstskatter

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

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit som en effekt av olika skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningstider på byggnader.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad (%)

Långfristiga skulder i förhållande till totalt kapital.

Soliditet (%)

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

Ø

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Byggnader och mark

Uppskattningar och bedömningar har skett i samband med värderingen av företagets fastighetsbestånd avseende nuvärdesdiskonteringen av framtida kassaflödesöverskott. Inga övriga väsentliga uppskattningar och bedömningar har gjorts i årets bokslut.

Not 3 Operationella leasingavtal

Framtida leasingavtal, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	585	98
Senare än ett år men inom fem år	3 197	3 634
	3 782	3 732

I bolagets redovisning utgör den operationella leasingen i allt väsentligt uthyrda fastigheter/lokaler. Förfallotidpunkter på avtalen är mellan år 2024 och 2026.

Not 4 Intäkternas fördelning

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hysesintäkter	85 680	83 768
Övrigt	824	699
	86 504	84 467

Not 5 Arvode till revisorer

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	-93	-226
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-79	-44
Skatterådgivning	-20	-24
	-192	-294





Not 6 Löner och ersättningar till styrelsen

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsen	-139	-144
	-139	-144
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-34	-36
	-34	-36
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-173	-180
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	28 %	28 %
Andel män i styrelsen	72 %	72 %

Not 7 Transaktioner med närstående

	2023	2022
Inköp av varor och tjänster		
Fastigheter i Linde AB	10 311	10 673
Linde Energi AB	9 933	11 894
	20 244	22 567

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	2 568	695
	2 568	695

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-8 191	-8 590
	-8 191	-8 590



Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	16	14
Totalt redovisad skatt	16	14

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 079		-2 017
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 870	20,60	415
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		0		-393
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader		1 840		1 591
Justering avseende skatter för föregående år		16		14
Temporära skillnader byggnader och markanläggningar		359		326
Ökning av skattemässigt underskott		-335		-1 726
Övrigt		6		-213
Redovisad effektiv skatt		16		14

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 350	10 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 350	10 350
Ingående avskrivningar	-10 350	-10 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 350	-10 350
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida driftnettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas med en kalkylränta under 10 år. Lindesbergbostäder AB's (LIBO) fastigheter har olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. 2023 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 2023-12-31 till 1 159 976 tkr (1 177 755 tkr) vilket motsvarar 15 194 kr (15 427 kr) per kvadratmeter, och består av 41 st. fastigheter fördelat på 70 430 kvadratmeter lägenheter, 5 913 kvadratmeter lokaler, totalt 76 343 kvadratmeter. Antalet lägenheter uppgår till 1 082 st, 38 st. lokaler samt 471 st. p-platser/garage.

f

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	868 787	962 070
Försäljningar/utrangeringar	-796	-90 576
Omklassificeringar	9 752	-2 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	877 743	868 787
Ingående avskrivningar	-216 887	-238 704
Försäljningar/utrangeringar	796	42 712
Omklassificeringar		1 628
Årets avskrivningar	-21 966	-22 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-238 057	-216 888
Ingående uppskrivningar	59 819	53 530
Försäljningar/utrangeringar		-324
Omklassificeringar		8 438
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 825	-1 825
Utgående ackumulerade uppskrivningar	57 994	59 819
Ingående nedskrivningar	-108 029	-111 791
Årets avskrivning på nedskrivet belopp	3 753	3 762
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-104 276	-108 029
Utgående redovisat värde	593 404	603 689

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 321	3 139
Inköp	1 056	182
Omklassificeringar	-28	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 349	3 321
Ingående avskrivningar	-2 742	-2 733
Årets avskrivningar	-37	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 779	-2 742
Utgående redovisat värde	1 570	579

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	893	1 028
Inköp	28 912	8 006
Omklassificeringar	-10 791	-8 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 014	893
Utgående redovisat värde	19 014	893

Handwritten signature

Not 16 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

	2023-12-31	2022-12-31
Inbetalt insatskapital	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden HBV	370	394
Tillkommande fordringar	660	148
Årets återbäring	-120	-172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	910	370
Utgående redovisat värde	910	370

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	657	687
	657	687

Not 19 Förslag till disposition av resultatet

	2023-12-31
Till årstämmans förfogande står följande medel:	
balanserad vinst	34 480
årets vinst	9 095
	43 574
disponeras så att i ny räkning överföres	43 574
	43 574

Not 20 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	59 819	68 363
Försäljningar		-1 035
Tidigare sålda fastigheter		-5 685
Årets avskrivning	-1 825	-1 825
Belopp vid årets utgång	57 994	59 818

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

Not 21 Skulder som avser flera poster

Bolagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	335 300	472 900
	335 300	472 900

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande:

Mellan 1-5 år	335 300	472 900
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	154 700	97 400
	154 700	97 400

Not 22 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakt med verkliga värden		
Ränteswapar positivt verkligt värde	39 313	67 594
	39 313	67 594

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 490 MSEK (490). Den långa fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är fortfarande högre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår övervärdet till sammantaget ca 39 (68) MSEK för den totala återstående löptiden i ränteswapavtalen. Övervärdet representerar den intäkt som skulle uppstå om avtalen avslutas i förtid. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m sitt slutförfalldatum så kommer övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 5,32 (5,44) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,20% (1,21%).

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-993	-1 203
Förutbetalda hyror & avgifter	-6 670	-6 367
Övrigt	-818	-2 050
	-8 481	-9 620



2024052208964

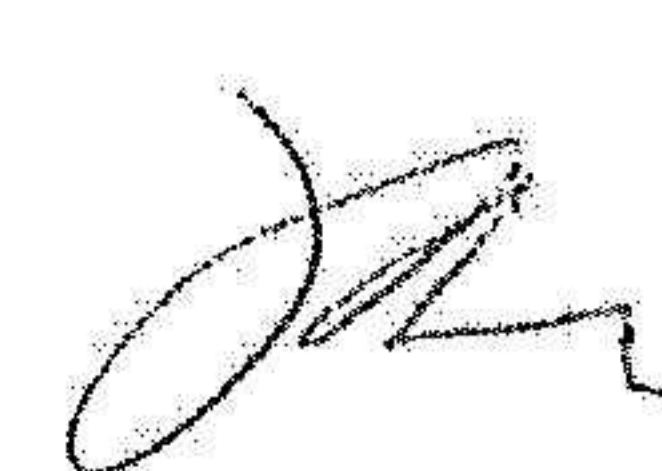
Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	20 106	20 064
Resultat avyttring fastighet		-1 035
Utrangeringar	824	350
	20 930	19 379

Not 25 Uppskjuten skatt

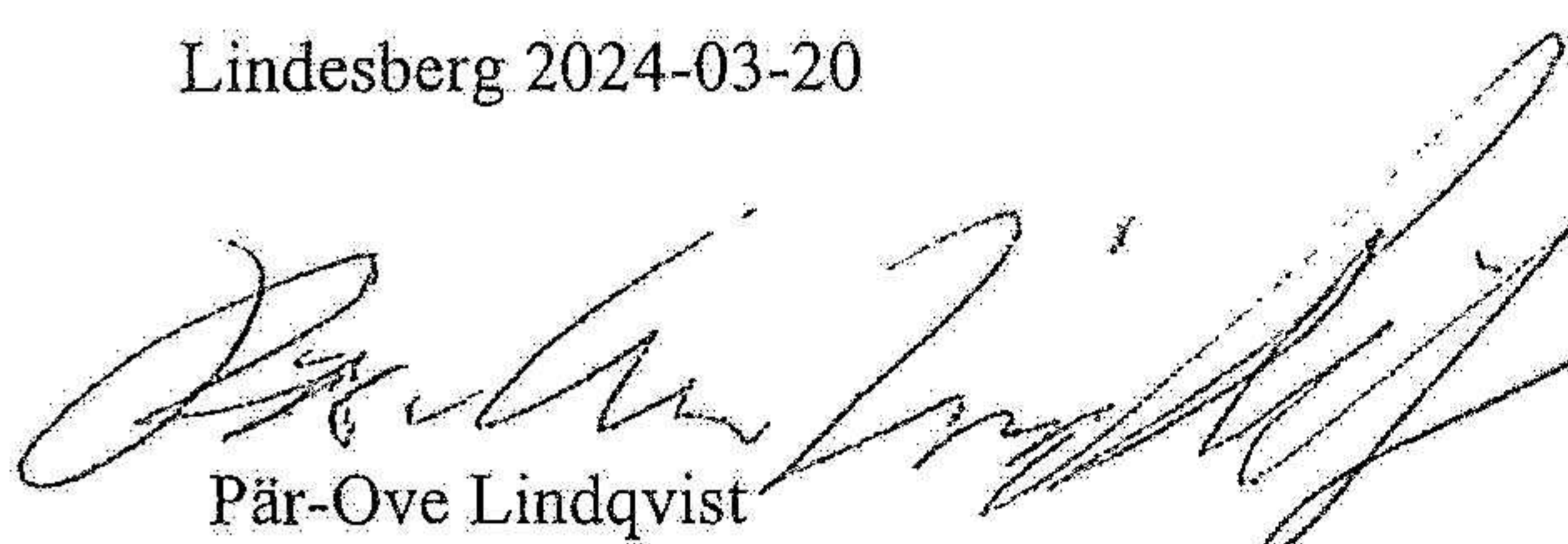
Enligt försiktighetsprincipen redovisas den uppskjutna skatten endast i denna uppställning och inte i bokföringen.

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avdragsgilla temporära skillnader	-9 961	-7 634
Outnyttjade underskottsavdrag	13 388	12 741
	3 427	5 107



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2024-05-15 för fastställelse.

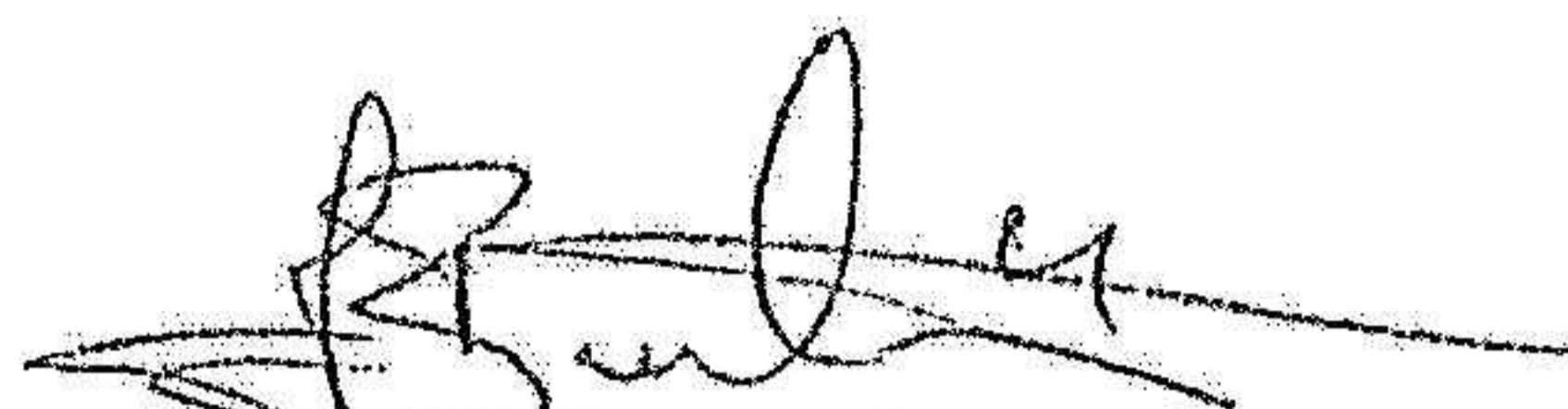
Lindesberg 2024-03-20



Pär-Ove Lindqvist
Ordförande



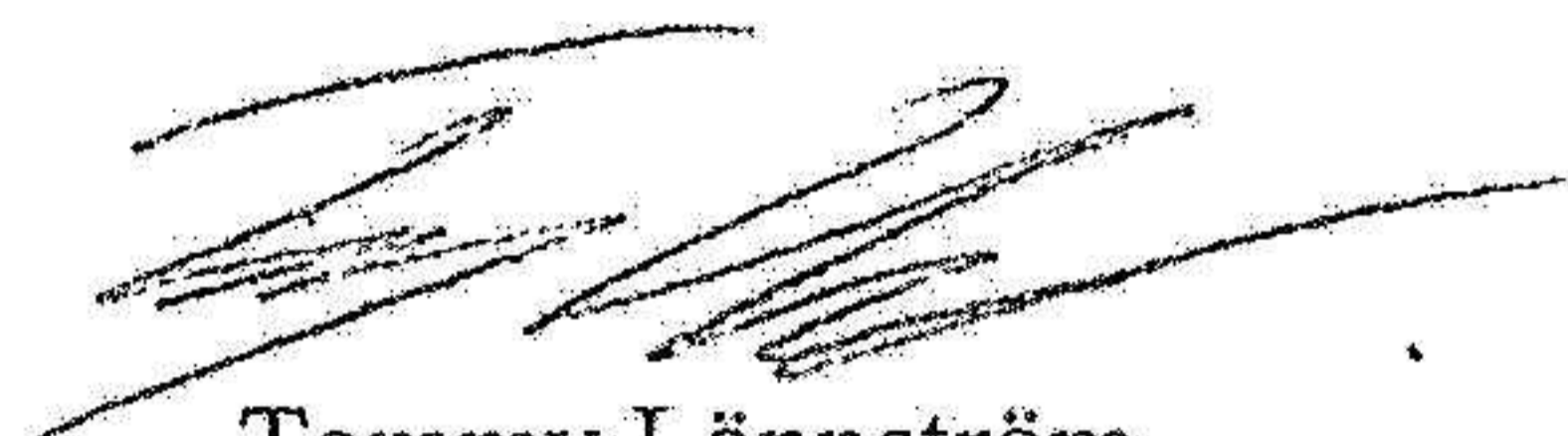
Roger Sixtensson
Verkställande direktör




Jonas Bernström
Vice ordförande



Annette Lindvall



Tommy Lönnström



Fredrik Rosenbecker

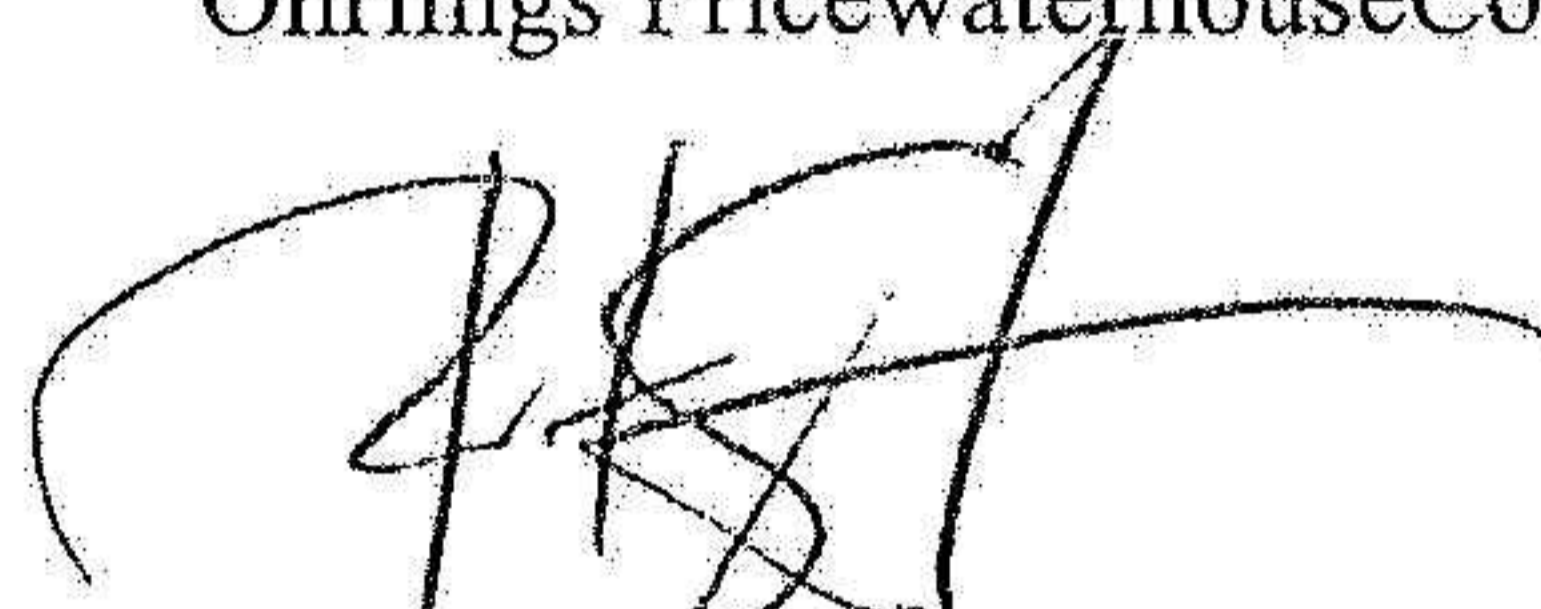


Elin Axelsson



Magnus Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lindesbergsbostäder AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Lindesbergsbostäder AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lindesbergsbostäder AB enligt god 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lindesbergsbostäder AB för år 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.

f

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lindesbergsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

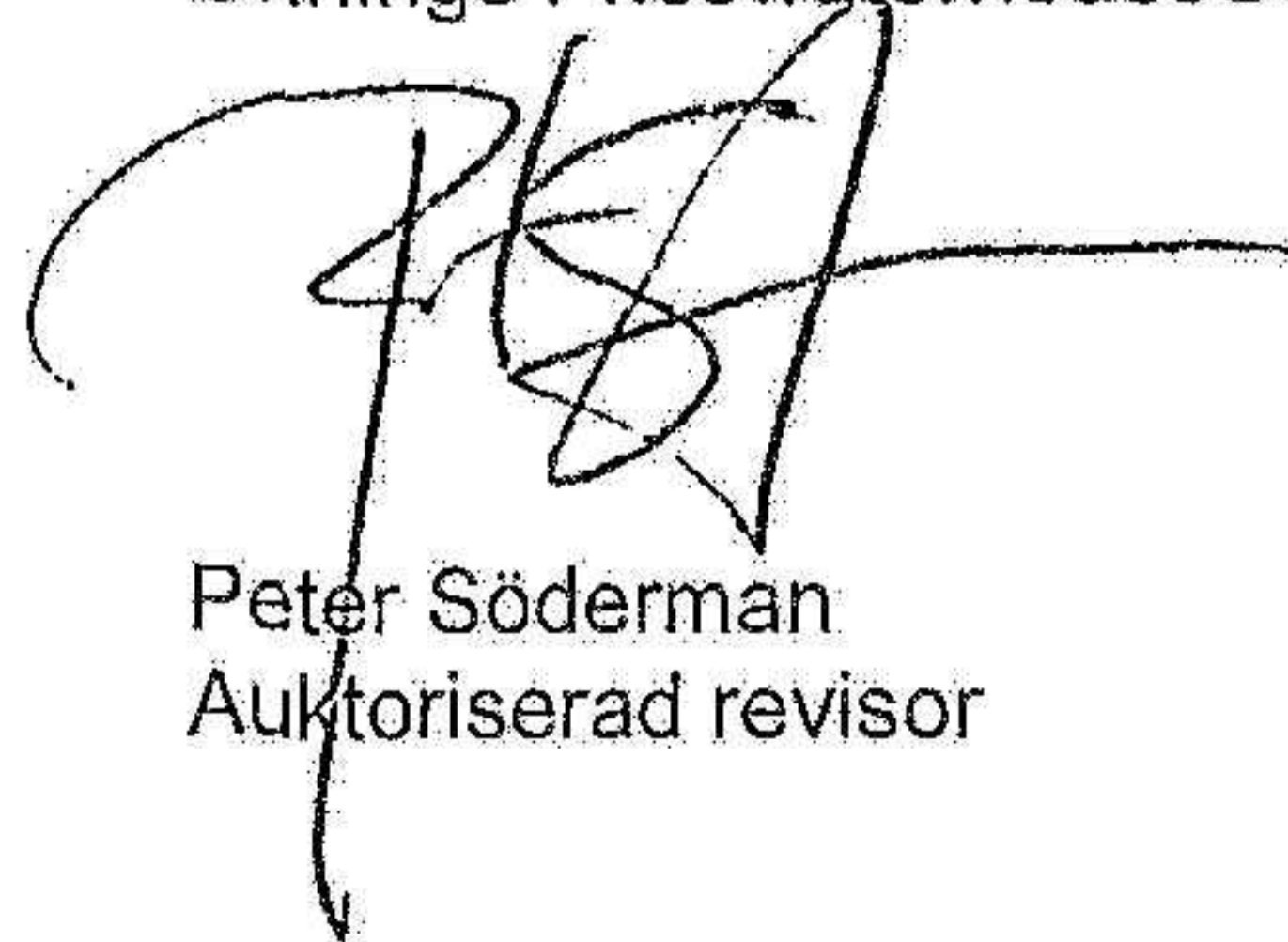
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Västerås den 10 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman
Auktoriserad revisor