

Årsredovisning
för
Fastigheter i Linde AB
556639-6684

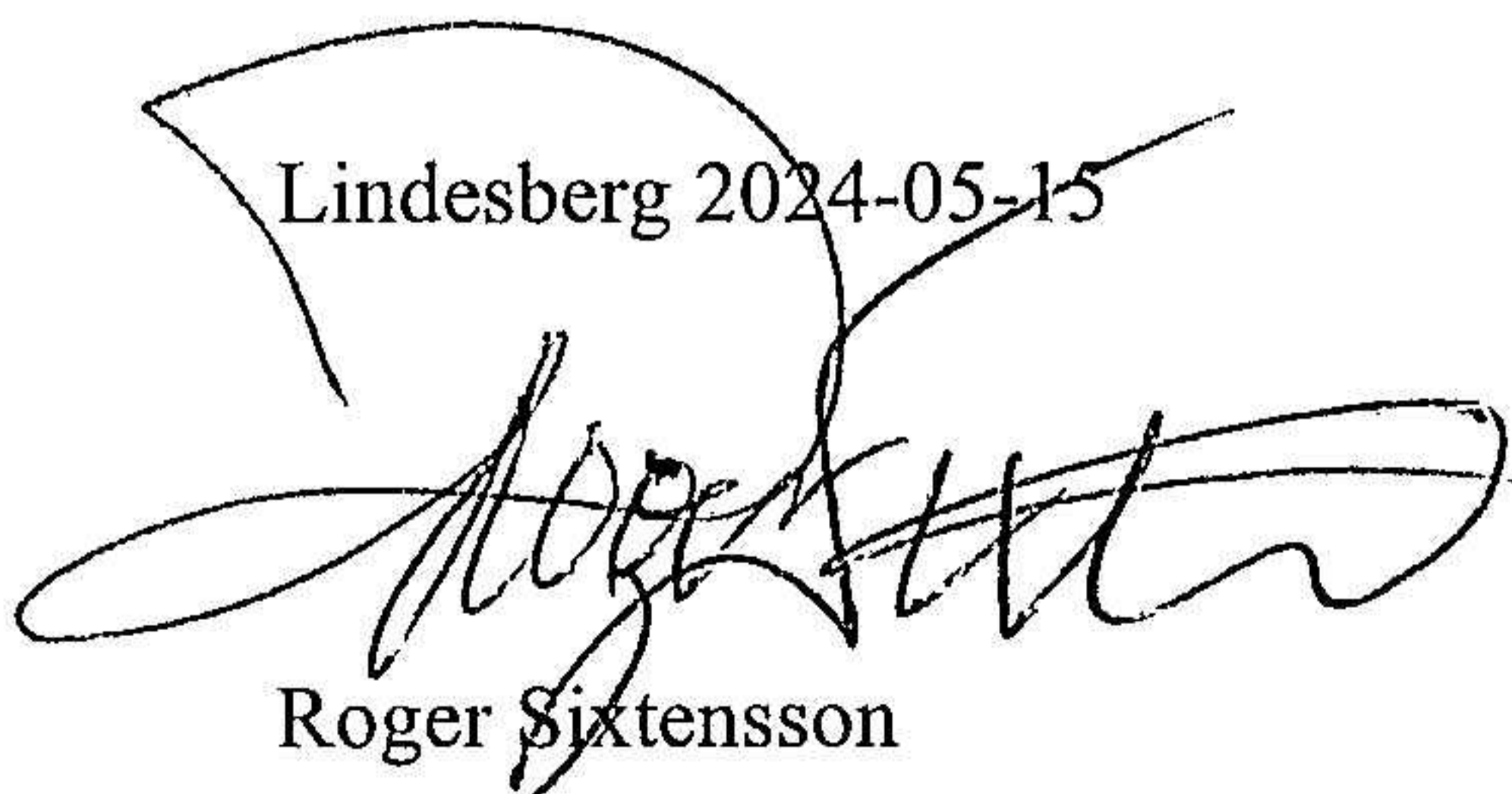
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

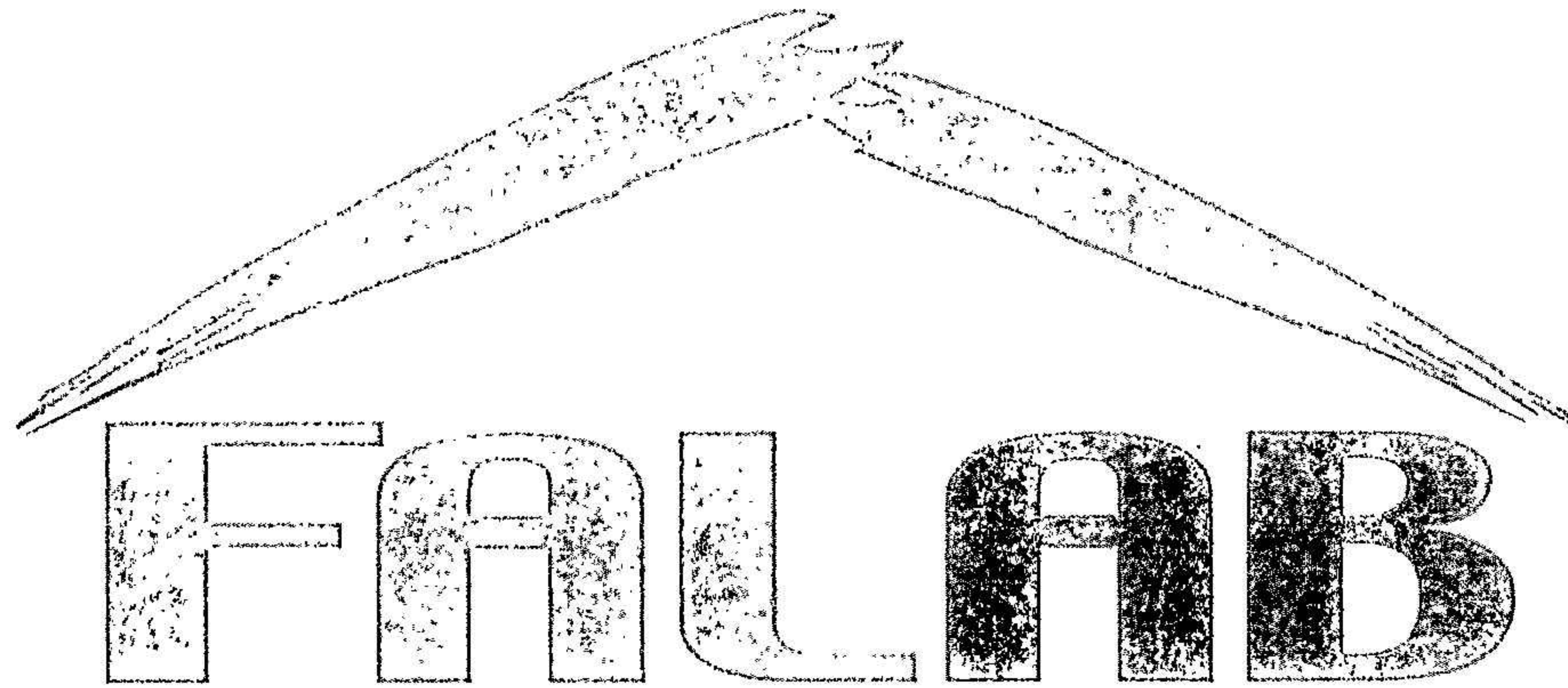
Undertecknad verkställande direktör i Fastigheter i Linde AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lindesberg 2024-05-15



Roger Sixtensson



Årsredovisning

för

Fastigheter i Linde AB

556639-6684

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - förändring i eget kapital | 5 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - kassaflödesanalys | 10 |
| - noter | 11 |

Styrelsen och verkställande direktören för Fastigheter i Linde AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Lindesberg.

Fastigheter i Linde AB äger och förvaltar i huvudsak fastigheter där det bedrivs verksamhet i form av skolor, förskolor, äldreboende, gruppboende, vårdcentraler, folktandvård, apotek och dylikt. Den primära hyresgästen är Lindesbergs kommun men även Region Örebro Län samt privata bolag förekommer.

Koncernförhållanden

Fastigheter i Linde AB (FALAB) är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning. Koncernårsredovisning upprättas i moderföretaget Linde Stadshus AB, org.nr. 556814-5345.

Utveckling av verksamheten

De senaste årens fokus på utveckling och effektivisering av bolagets verksamhet har mynnat ut i en mindre men effektivare organisation med fokus på ledarskap och styrning.

Processer har tydliggjorts och samordnats mellan den tekniska och administrativa förvaltningen, vilket lett till en utveckling av FALAB's styrande dokument och den övergripande samordningen av bolagets målsättning.

Ett viktigt verktyg i detta arbete är bolagets intranät "Kompassen". En naturlig digital start på dagen där intern information sprids på ett samordnat och enkelt sätt samtidigt som det är ett dokumentcentrum för all styrande intern dokumentation.

Att ständigt driva proaktiva processer är nödvändigt för att uppfylla ägarens direktiv och förbereda organisationen för att möta framtidens krav.

Ett utvecklingsarbete som kommer att fortgå som en del i bolagets årshjul.

Ovanstående är ett resultat av företagsledningens målsättning "ordning och reda" i hela verksamheten och blir ett naturligt sätt att kvalitetssäkra vardagen.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

De senaste årens kraftiga kostnadsökning inom bygg – och fastighetsbranschen har under årets första hälft påverkat vår verksamhet negativt och den förväntade anpassningen till lågkonjunkturen har uteblivit. Dock har prisläget stagnerat något under senare delen av 2023 och förhoppningsvis kommer en branschövergripande anpassning som medför försiktiga prissänkningar, för att på så sätt behålla marknadsandelar.

Lindesbergs kommun ser över lokalresursbehovet i när- och framtid för att kommunens verksamheter skall få bättre förutsättningar för långsiktig budgetering och prioritering av lokalsatsningar. Detta har lett till att kommunen har pausat alla investeringar för att genomlysna processen kring lokalresursbehoven och därmed få en tydligare bild av läget. Detta har inneburit att bolaget också fått pausa planeringen av projektstarter med mera.





Arbetet med verksamhetens övergripande drift- och tekniska förvaltningsprocesser har fortsatt under 2023. Effektiviseringar och synkronisering med de ekonomiska processerna för att skapa en trygghet och ökad kvalitet i den dagliga löpande förvaltningen. Processen övergår succesivt från utvecklande till förvaltande och därigenom får fastighetskoncernen nödvändiga förutsättningar för de långsiktiga planerna på förvaltningseffektivisering.

Bolagets ekonomiska förvaltning är fortsatt av hög kvalitet och drivs av flerårsplaner, aktiv prognostisering och alternativ kalkylering. Ledord är långsiktig finansiell trygghet. Fokus har de senaste åren legat på att förfina tidiga kalkyler/beslutsunderlag i investerings- och renoveringsprojekt och fastighetsvisa detaljunderlag avseende kostnadsjämförelser.

Händelser av väsentlig betydelse

Den stora mängd av projekt som under 2022 projekterades och preliminärhyressattes har pausats för att samordnas och prioriteras mellan förvaltningarna.

Om- och tillbyggnad av förskolan Björken (blivande "Paletten") har som enda projekt startats och skall fortgå i etapper och färdigställas till våren 2025.

Ett stort behov av särskilt boende för äldre har lett fram till ett omtag av den tidigare planerad ombyggnaden f.d. 7-9 skolan Stadsskogsskolan, ett flertal alternativ skall genomlysas.

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

Den 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 succesiva 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.

Bolagets hyressättning av förvaltningslokaler, framför allt skollokaler, har återigen ifrågasatts av ägaren trots en tredjepartsutredning, gjord av KPMG, som pekar på att det är kvadratmeter per elev som vida överstiger riksgenomsnittet. Kommunen håller på att se över hyreskostnaderna och konsekvenserna för bolaget kan innebära en effektivisering som medför en krympning av antalet hyrda kvadratmeter som lösning på den förhållandevis höga kostnaden för lokalkostnad per elev.

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.

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

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

Processen med att ta fram de samordnade kommunala lokalresursbehoven i när- och framtid behöver

h



inledas och bli en permanent process i den kommunala förvaltningen. Bolaget är ett naturligt stöd i denna process och den leder till ett bättre och tydligare underlag för att effektivt bedriva koncernens fastighetsförvaltning.

Frövis utveckling kring de kommande näringslivsetableringarna ger kommunen, och därmed fastighetskoncernen, stora utvecklingsmöjligheter. Bolagets proaktivitet kommer att vara avgörande för hur väl fastighetskoncernen kommer att tillvarata dessa möjligheter.

Ambitionen är att de samlade framtidsplanerna 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

Totalt sett så är intäkterna något högre än budgeterat. Skillnaden ligger dock i att lokalernas vakans är ca 2 mkr högre än budgeterat vilket bland annat kompenseras av att övriga intäkter ökat med drygt 1,2 mkr till följd av skogsavverkning.

Vad gäller kostnaderna så är dessa drygt 11,4 mkr lägre än budget, vilket främst beror på lägre elpriser än budgeterat samt att stora delar av bolagets underhållsåtgärder avsett komponentbyten, vilket medfört att dessa har aktiverats i balansräkningen. En större budgetavvikelse är även att tidigare upparbetade kostnader för projekten "Framtidens Stadsdel" och "Stadsskogsskolan" har av försiktighetsskäl kostnadsförts, vilket medfört 7,1 mkr har belastat resultatet i år.

När det gäller avskrivningarna så följer de budget. Avvikelsen beror på de nedskrivningar på 20 mkr som bolaget tar med anledning av förändrade vakanser där Region Örebro Läns uppsägning av lokalen i Bergsparken slår hårdast.

Bolaget har under året också haft jämförelsestörande poster av betydande belopp. Beloppet består av ett fastighetsbyte som ej blev av med kommunen vilket gjorde att FALAB erhöll 10,6 mkr, elstöd på 5,6 mkr och sedan en kostnad för sanering av kommunens mark uppe på Stadsskogen som kostade drygt 6,8 mkr, sammantaget så blir det en nettointäkt på drygt 9 mkr.

När det gäller finansiella intäkter och kostnader så är det ränteintäkterna som avviker med en positiv resultatpåverkan med nästan 2,3 mkr.

Sammantaget så gör FALAB ett resultat efter finansiellt netto på drygt 2,2 mkr. Bolaget uppfyller också ägarens alla krav.

Måluppfyllelse

Ekonomi är hårt ansatt av en markant prisökning det senaste året. Trots detta nås samtliga ekonomiska mål. Vilket tillskrivs den medvetna effektivisering av organisation och processer bolaget har bedrivit 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.

Kommunens förvaltningslokaler drivs rationellt och bidrar till låga lokal- och förvaltningskostnader med bibehållen kvalitet.

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 med goda resultat i enlighet med ägarens direktiv.





Fastigheter i Linde AB:s ekonomiska utveckling i sammandrag.

| Flerårsöversikt | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 232 868 | 212 558 | 196 151 | 184 796 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 2 231 | 579 | 13 529 | -23 107 |
| Balansomslutning (tkr) | 1 831 536 | 1 757 225 | 1 758 292 | 1 806 420 |
| Antal anställda (st) | 31 | 32 | 35 | 37 |
| Avkastning på totalt kap. (%) | 1,3 | 1,3 | 2,3 | 0,3 |
| Räntetäckningsgrad (ggr) | 1 | 1 | 2 | 0 |
| Skuldsättningsgrad (%) | 76,4 | 79,7 | 79,6 | 80,1 |
| Soliditet (%) | 19,7 | 17,2 | 17,1 | 15,9 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Överkurs- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 39 200 | 284 590 | -23 154 | 689 | 301 325 |
| Disposition enl beslut av årets årsstämma: | | | 689 | -689 | 0 |
| Årets resultat | | | | 58 750 | 58 750 |
| Belopp vid årets utgång | 39 200 | 284 590 | -22 465 | 58 750 | 360 075 |

Förslag till disposition av resultatet

Till årsstämman förfogande står följande medel (kronor):

| | |
|-------------------|--------------------|
| överkursfond | 284 590 000 |
| balanserade medel | -22 464 955 |
| årets vinst | 58 750 259 |
| | 320 875 304 |

| | |
|-------------------------|--------------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 55 505 000 |
| i ny räkning överföres | 265 370 304 |
| | 320 875 304 |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 16,6 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes tillfredsställande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultatet av Fastigheter i Linde AB:s verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.





Fastigheter i Linde AB
Org.nr 556639-6684

7 (21)

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 4 | 232 868 | 212 558 |
| Övriga rörelseintäkter | | 17 178 | 1 488 |
| | | 250 045 | 214 046 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | | -64 012 | -63 383 |
| Underhållskostnader | | -14 047 | -17 126 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -19 594 | -14 839 |
| Personalkostnader | 6 | -34 003 | -26 920 |
| Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar | | -90 480 | -69 625 |
| Övriga rörelsekostnader | | -6 092 | 0 |
| | | -228 228 | -191 893 |
| Rörelseresultat | 7 | 21 818 | 22 153 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 270 | 339 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -21 857 | -21 914 |
| | | -19 587 | -21 574 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 231 | 579 |
| Bokslutsdispositioner | | 55 505 | 0 |
| Skatt på årets resultat | 9 | 1 014 | 110 |
| Årets resultat | | 58 750 | 689 |

2024052219161

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|------------|------------|
| Övriga immateriella anläggningstillgångar | 10 | 176 | 221 |
| | | 176 | 221 |

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|----|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 11 | 1 418 580 | 1 457 694 |
| Pågående nyanläggningar | 12 | 28 708 | 16 115 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 135 004 | 137 090 |
| | | 1 582 292 | 1 610 899 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-------------------------------|----|---------------|---------------|
| Andelar i koncernföretag | 14 | 82 602 | 82 602 |
| Andra långfristiga fordringar | | 7 966 | 2 104 |
| | | 90 568 | 84 706 |

Summa anläggningstillgångar

1 673 036

1 695 826

Omsättningstillgångar

Varulager

| | | | |
|-------------------|--|--------------|--------------|
| Exploateringsmark | | 3 916 | 3 175 |
| | | 3 916 | 3 175 |

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|---------------|---------------|
| Kundfordringar | | 59 | 22 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 55 505 | 113 |
| Fordringar hos Lindesbergs kommun | | 1 919 | 179 |
| Aktuella skattefordringar | | 3 826 | 3 945 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 7 627 | 4 279 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 1 714 | 1 829 |
| | | 70 650 | 10 367 |

Kassa och bank

83 934

47 857

Summa omsättningstillgångar

158 500

61 399

SUMMA TILLGÅNGAR

1 831 536

1 757 225

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Aktiekapital 39.200 aktier nominellt värde 1 000 kr

39 200

39 200

39 200

39 200

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

284 590

284 590

Balanserade medel

-22 465

-23 154

Årets resultat

58 750

689

320 875

262 125

Summa eget kapital

360 075

301 325

Avsättningar

Övriga avsättningar

17

8 317

3 410

Summa avsättningar

8 317

3 410

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

19

1 064 150

1 053 050

Summa långfristiga skulder

1 064 150

1 053 050

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

18

335 900

347 000

Leverantörsskulder

26 914

17 143

Skulder till koncernföretag

4 246

7 058

Skulder till Lindesbergs kommun

213

253

Övriga kortfristiga skulder

953

1 366

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

30 768

26 620

Summa kortfristiga skulder

398 994

399 440

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 831 536

1 757 225



Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före finansiella poster | | 21 818 | 22 153 |
| Av- och nedskrivningar | | 90 480 | 69 625 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 21 | -5 701 | -534 |
| Erhållen ränta | | 2 270 | 339 |
| Erlagd ränta | | -21 857 | -21 913 |
| Betald skatt | | 1 133 | -3 446 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 88 143 | 66 224 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av varulager och pågående arbete | | -741 | 476 |
| Förändring av kundfordringar | | 76 | -52 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -4 973 | 5 832 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 9 771 | 1 205 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 883 | -2 865 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 93 159 | 70 820 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -62 200 | -87 781 |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | 10 980 | 326 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | | -5 862 | -2 104 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -57 082 | -89 559 |
| Årets kassaflöde | | 36 077 | -18 739 |
| Likvida medel vid årets början | | 47 857 | 66 596 |
| Likvida medel vid årets slut | | 83 934 | 47 857 |

JS



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Inkomstskatter

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

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

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

Uppskjuten skatt (uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld) uppkommer från temporära skillnader samt från skattemässiga underskottsavdrag och andra outnyttjade skatteavdrag. Bolaget har en netto uppskjuten skattefordran för fastigheterna. Med beaktande av försikigthetsprincipen har bolaget valt att inte redovisa denna fordran i balansräkningen.

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnaders komponenter

| | |
|--------------------------|-------|
| -Stomme/grund | 80 år |
| -Tak | 30 år |
| -Fasad | 50 år |
| -Fönster & dörrar | 50 år |
| -Inre ytskikt | 20 år |
| -Våtrum | 30 år |
| -Inst VVS | 30 år |
| -Inst Vent | 30 år |
| -Inst El | 30 år |
| Markanläggning | 20 år |
| Immateriella tillgångar | 10 år |
| Maskiner och inventarier | 5 år |

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





Nedskrivning av tillgångar

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

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

Säkring av räntebindning

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

Varulager

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

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

Aktier och andelar i dotterföretag

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

R



Likvida medel

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

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.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Byggnader och mark

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

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

Not 3 Operationella leasingavtal

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

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inom ett år | 1 311 | 25 |
| Senare än ett år men inom fem år | 27 639 | 25 143 |
| Mellan fem och tio år | 224 | 674 |
| Senare än tio år | 191 637 | 186 805 |
| | 220 811 | 212 647 |

I bolagets redovisning utgör den operationella leasingen, i allt väsentligt uthyrda fastigheter/lokaler. Förfallotidpunkter på avtalen är mellan åren 2024 och 2048.

✍



Not 4 Intäkternas fördelning

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| I nettoomsättningen ingår intäkter från: | | |
| Hysesintäkter | 221 523 | 199 432 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 11 345 | 13 126 |
| | 232 868 | 212 558 |

Not 5 Ersättning till revisorerna

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| PwC | | |
| Revisionsuppdrag | -45 | -262 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -487 | -82 |
| Skatterådgivning | -134 | -153 |
| | -666 | -497 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

Frisknärvaro av sammanlagd ordinarie arbetsstid är 97,9% (96,4%).

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 10 | 12 |
| Män | 21 | 20 |
| | 31 | 32 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | -1 826 | -1 727 |
| Övriga anställda | -15 114 | -14 651 |
| | -16 940 | -16 378 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader | -3 300 | -2 555 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | -6 483 | -5 838 |
| | -9 783 | -8 393 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | -26 723 | -24 771 |
| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 28 % | 28 % |
| Andel män i styrelsen | 72 % | 72 % |





Not 7 Transaktioner med närstående

Inköp och försäljning mellan koncernbolag

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Inköp av varor och tjänster | | |
| Linde Stadshus AB | 96 | 95 |
| Linde Energi AB | 23 302 | 34 037 |
| Besök Linde AB | 29 | 18 |
| | 23 427 | 34 150 |
| Försäljning av varor och tjänster | | |
| Linde Stadshus AB | 150 | 150 |
| Besök Linde AB | 22 667 | 20 779 |
| Lindesbergsbostäder AB | 10 311 | 10 673 |
| | 33 128 | 31 602 |

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

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Förtidslösta swappar | -1 021 | -2 542 |
| Övriga räntekostnader | -20 836 | -19 372 |
| | -21 857 | -21 914 |

Not 9 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Justering avseende föregående år | 1 014 | 110 |
| Skatt på årets resultat | 1 014 | 110 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|------------|
| Redovisat resultat före skatt | 57 736 | 579 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 -11 894 | 20,60 -119 |
| Ombeslut fastighetsskatt | 1 014 | 110 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -1 561 | -801 |
| Ej bokförda kostnader | 6 746 | 3 563 |
| Ej avdragsgilla intäkter | 19 | |
| Temporära skillnader avseende byggnader och markanläggningar | 105 | 123 |
| Förändring av skattemässigt underskott | 6 584 | -2 767 |
| Redovisad effektiv skatt | 1 014 | 110 |



2024052219170

Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 441 | 441 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 441 | 441 |
| Ingående avskrivningar | -221 | -176 |
| Årets avskrivningar | -44 | -44 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -265 | -220 |
| Utgående redovisat värde | 176 | 221 |

Not 11 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 007 453 | 1 930 462 |
| Inköp | | 47 962 |
| Försäljningar/utrangeringar | -2 807 | -3 560 |
| Omklassificeringar | 39 066 | 32 589 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 043 712 | 2 007 453 |
| Ingående avskrivningar | -399 242 | -341 475 |
| Försäljningar/utrangeringar | 1 506 | 1 541 |
| Årets avskrivningar | -61 005 | -59 308 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -458 741 | -399 242 |
| Ingående nedskrivningar | -150 517 | -155 008 |
| Försäljningar/utrangeringar | 300 | 495 |
| Årets nedskrivningar | -20 000 | |
| Årets avskrivningar på nedskrivet belopp | 3 826 | 3 996 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -166 391 | -150 517 |
| Utgående redovisat värde | 1 418 580 | 1 457 694 |

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående nedlagda kostnader | 16 115 | 13 777 |
| Aktiveringar | -44 088 | -39 481 |
| Kostnadsföringar | -17 760 | -6 055 |
| Under året nedlagda kostnader | 74 441 | 47 874 |
| Utgående nedlagda kostnader | 28 708 | 16 115 |



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 186 579 | 181 686 |
| Inköp | 5 940 | 774 |
| Försäljningar/utrangeringar | -372 | 0 |
| Omklassificeringar | 4 280 | 4 119 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 196 427 | 186 579 |
| Ingående avskrivningar | -49 489 | -36 857 |
| Försäljningar/utrangeringar | 321 | 0 |
| Årets avskrivningar | -12 255 | -12 632 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -61 423 | -49 489 |
| Utgående redovisat värde | 135 004 | 137 090 |

Not 14 Andelar i dotterföretag

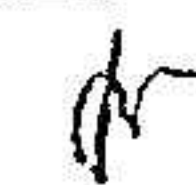
Lindesbergsbostäder AB, 556406-2718 100% Kapitalandel 100% Rösträttsandel

| | Antal aktier | Redovisat värde |
|-------------------------|--------------|-----------------|
| | 28 520 | 77 455 |
| Villkorat ägartillskott | | 5 147 |
| Summa | | 82 602 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 82 602 | 82 602 |
| Utgående redovisat värde | 82 602 | 82 602 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda hyror | 214 | 214 |
| Förutbetalda ränteutgifter | 556 | 1 577 |
| Övriga poster | 944 | 38 |
| | 1 714 | 1 829 |





Not 16 Förslag till disposition av resultatet

2023-12-31

Till årsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|-------------------|----------------|
| överkursfond | 284 590 |
| balanserade medel | -22 465 |
| årets vinst | 58 750 |
| | 320 875 |

Styrelsen föreslår att balanserade medel disponeras så att

| | |
|-------------------------|----------------|
| till aktieägare utdelas | 55 505 |
| i ny räkning överföres | 265 370 |
| | 320 875 |

Not 17 Övriga avsättningar

2023-12-31

2022-12-31

| | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Återbetalning av investeringsmoms | 2 104 | 2 454 |
| Avsättning pension | 6 213 | 956 |
| | 8 317 | 3 410 |

Not 18 Skulder som redovisas i flera poster

Bolagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 1 064 150 | 1 053 050 |
| | 1 064 150 | 1 053 050 |
| De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande: | | |
| Mellan 1-5 år | 1 022 150 | 1 053 050 |
| Efter 5 år | 42 000 | |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | 335 900 | 347 000 |
| | 335 900 | 347 000 |

JK

JK

Not 19 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 | 127 055 | 214 288 |

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. Per bokslutsdagen uppgår utestående nettopositioner avseende ränteswapavtal till 1 330 (1 330) MSEK. Den långa fasta räntan som betalas i utestående ränteswapavtal är lägre än motsvarande marknadsränta vid bokslutstillfället. Per bokslutsdagen uppgår övervärdet till sammanlagt ca 127 (214) 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 räntebindingstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 7,78 (8,72) år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,49% (1,39%).

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

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 540 | 1 673 |
| Upplupna löner och semesterlöner | 1 623 | 1 695 |
| Upplupna sociala avgifter | 1 310 | 1 153 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 23 623 | 21 520 |
| Övriga poster | 1 672 | 579 |
| | 30 768 | 26 620 |

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|-------------|
| Förändring avsättningar | 4 907 | -96 |
| Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar | -10 608 | -438 |
| Summa justeringar | -5 701 | -534 |

Handwritten mark

Handwritten signature

Not 22 Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde har bedömts via en intern modell för avkastningsvärdering och där förväntade framtida driftnettoöverskott samt ett restvärde vid kalkylperiodens slut nuvärdesberäknas med en kalkylränta under 10 år. Fastigheter i Linde AB:s (FALAB) fastigheter har olika avkastningskrav beroende på lokalanvändning och läge. 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 3 371 269 (2 826 850) tkr, vilket motsvarar 18 995 (16 132) kronor per kvadratmeter och består av 67 fastigheter på 177 481 kvadratmeter fördelat på 166 lokaler, totalt 173 471 kvadratmeter samt 66 lägenheter på totalt 4 010 kvadratmeter.

Not 23 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 | -2 452 | -1 302 |
| Outnyttjade underskottsavdrag | 27 540 | 24 384 |
| | 25 088 | 23 082 |

Not 24 Eventualförpliktelser

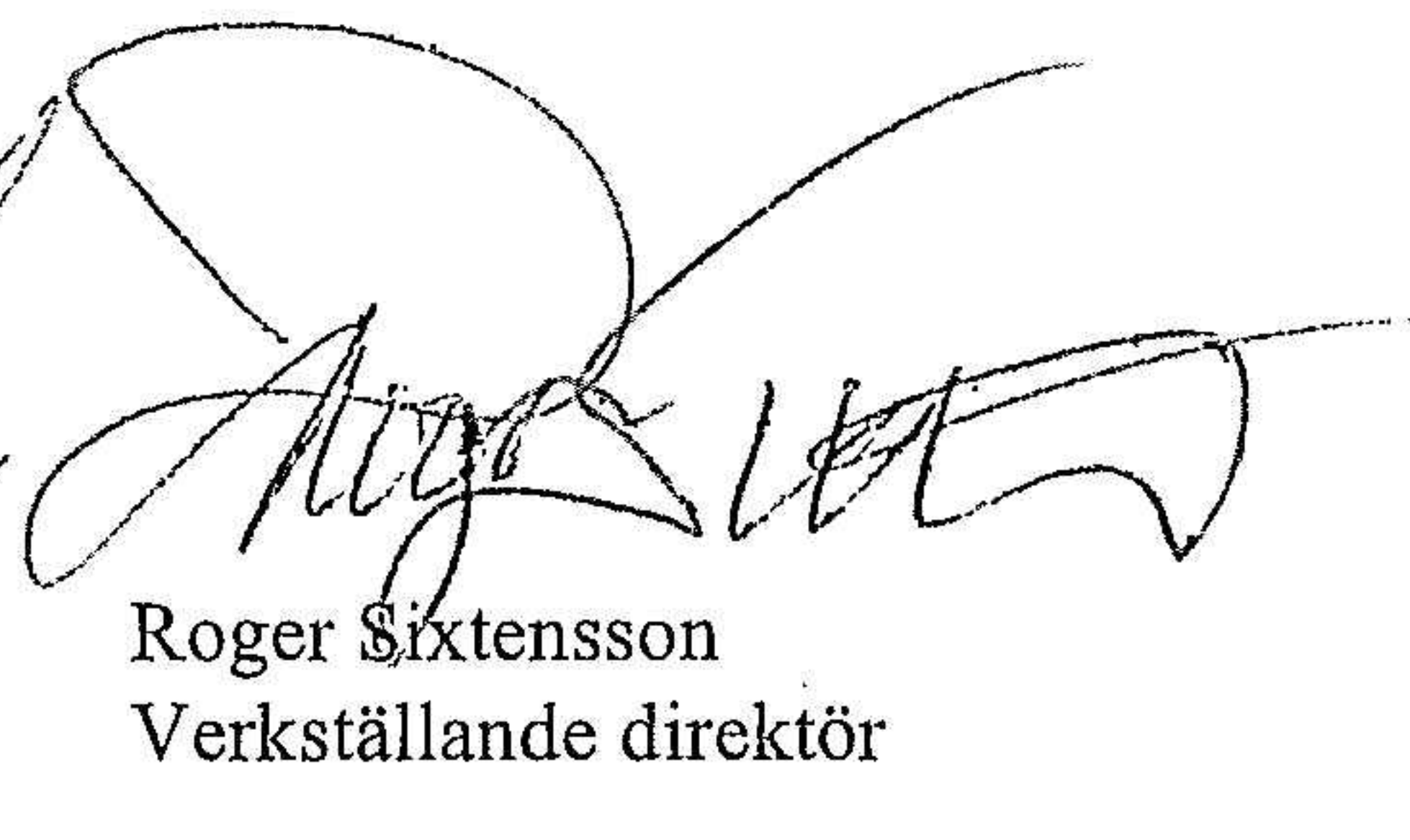
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Garantiförbindelse FASTIGO | 349 | 341 |
| Summa ansvarsförbindelser | 349 | 341 |

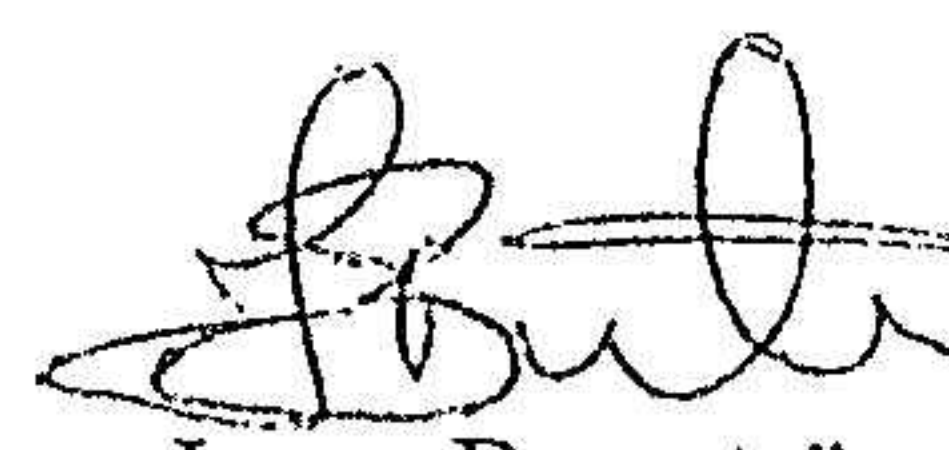


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2024-05-15 för fastställelse.

Lindesberg 2024-03-20



Pär-Ove Lindqvist
Ordförande


Roger Sixtensson
Verkställande direktör


Jonas Bernström
Vice ordförande


Annette Lindvall

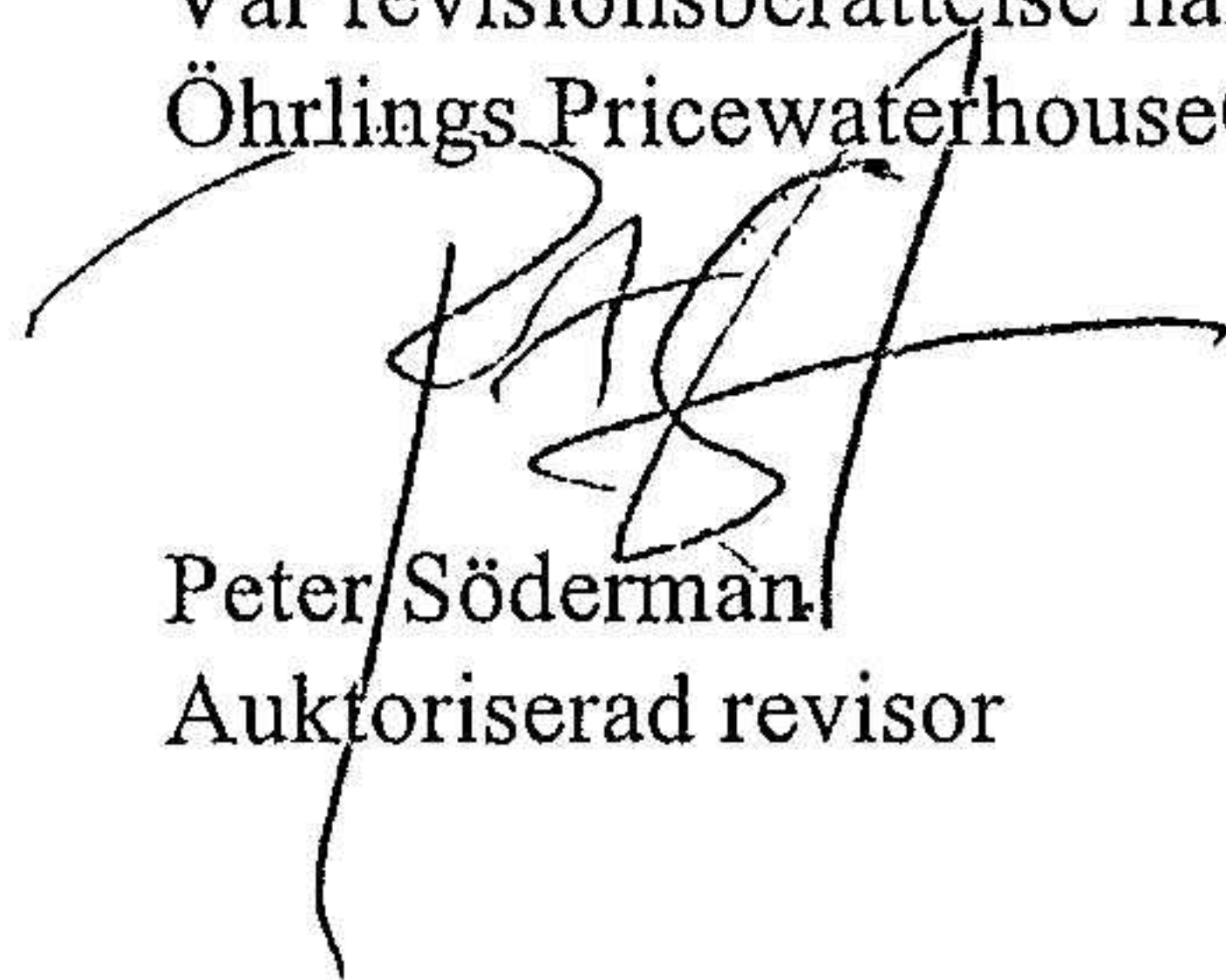

Tommy Lönnström


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 Fastigheter i Linde AB, org.nr 556639-6684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheter i Linde AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheter i Linde ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Fastigheter i Linde AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheter i Linde AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastigheter i Linde AB för år 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 Fastigheter i Linde AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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