20220524008 72

Styrelsen och verkställande direktören för

AB Stångåstaden (publ)

Org nr 556041-6850

får härmed avge

Årsredovisning

och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	7
Balansräkning - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	10
Resultaträkning - moderbolaget	11
Balansräkning - moderbolaget	12
Kassaflödesanalys - moderbolaget	14
Noter	15
Underskrifter	36

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20220524000873

AB Stångåstaden (publ)
Org nr 556041-6850

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Stångåstaden (publ), med säte i Linköping, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2021.

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 fem bolag som bildads 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 1 572 mnkr jämfört med 1 635 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 2 132 mnkr (249), exkluderas rearesultat är resultatet 229 mnkr (247) efter finansiella poster. Finansnettot förbättrades med 19 mnkr och uppgick till -55 (-74) mnkr. Resultat efter skatt uppgick till 1 976 (101) mnkr. Moderbolagets nettoomsättning var 1 347 mnkr (1 413). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 143 mnkr (208).
Koncernens egna kapital per den 31 december 2021 uppgick till 6 259 mnkr (4 235).
Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2021 uppgick till 4 123 mnkr (4 060).

Ekonomisk översikt

Koncernen	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning mnkr	1 572	1 635	1 522	1 452	1 483
Resultat efter finansiella poster mnkr	2 132	249	228	204	881
Balansomslutning	10 475	10 574	9 832	9 148	8 440
Direktavkastning %	1,9	2,2	2,3	2,4	2,7
Avkastning på totalt kapital %	20,8	3,2	3,2	3,1	11,7
Avkastning på eget kapital %	40,6	6,0	5,6	5,2	25,4
Synlig soliditet %	59,8	40,1	41,7	43,5	45,7
Justerad soliditet %	87,5	79,3	79,1	79,2	80,2
Medelantal anställda st	184	187	185	183	175

Moderbolaget	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning mnkr	1 347	1 413	1 306	1 238	1 271
Resultat efter finansiella poster mnkr	143	208	163	165	189
Balansomslutning	9 918	10 291	9 591	8 889	8 205
Avkastning på totalt kapital %	1,6	2,3	1,9	2,8	3,2
Avkastning på eget kapital %	3,5	5,2	4,2	4,7	6,0
Synlig soliditet %	41,6	39,5	41,0	43,1	38,9
Justerad soliditet %	80,9	77,7	77,4	78,0	76,4
Medelantal anställda st	168	171	168	166	157

20220524000874

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

Eget kapital

Koncernen	*Aktiekapital*	*Annat eget kapital inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Eget kapital 20200101	**368 000**	**3 730 669**	**4 098 669**
Utdelning		-58 578	-58 578
Erhållet aktieägartillskott		94 320	94 320
Årets resultat		101 036	101 036
Eget kapital 20201231	**368 000**	**3 867 447**	**4 235 447**
Utdelning		-70 214	-70 214
Erhållet aktieägartillskott		117 512	117 512
Årets resultat		1 976 214	1 976 214
Eget kapital 20211231	**368 000**	**5 891 036**	**6 259 036**

Moderbolaget	*Aktiekapital*	*Reservfond*	*Balanserat resultat inkl årets resultat*	*Summa eget kapital*
Eget kapital 20200101	**368 000**	**480 000**	**3 076 247**	**3 924 247**
Utdelning			-58 578	-58 578
Fusioner			19 159	19 159
Erhållet aktieägartillskott			94 320	94 320
Årets resultat			81 099	81 099
Eget kapital 20201231	**368 000**	**480 000**	**3 212 247**	**4 060 247**
Utdelning			-70 214	-70 214
Erhållet aktieägartillskott			117 512	117 512
Årets resultat			14 983	14 983
Eget kapital 20211231	**368 000**	**480 000**	**3 274 527**	**4 122 527**

Marknad

Linköpings befolkning ökade under 2021. Den totala ökningen var cirka 800 personer jämfört med 2020. Totalt har befolkningen i kommunen ökat med cirka 10 000 personer under de senaste fem åren. Detta har bidragit till ett gynnsamt marknadsläge för företaget. Koncernen hade vid årets slut 17 880 bostäder varav 4 130 stycken var studentlägenheter. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,9 % (99,9).
Trots pandemin har lokalhyresmarknaden i Linköping har kännetecknats av en förhållandevis stark efterfrågan, framförallt i centrala lägen. Vakansgraden för lokaler har under året varit i genomsnitt 6,0 % (4,6).

Pandemin

Pandemin påverkar koncernen i mindre utsträckning då verksamheten är koncentrerad kring bostadsuthyrning. Spridningen av coronaviruset har påverkat främst lokalhyresgästernas ekonomi. Stångåstaden har inte behövt genomföra stödåtgärder i samma omfattning som i början av pandemin år 2020, till exempel i form av hyresrabatter. Bolaget har dock varit generösare med anstånd och avbetalningsplaner än normalt.

20220524008 75

Fastighetsbeståndet
Under året har sammanlagt 256 stycken nyproducerade lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning i koncernen. Utöver nyproduktionen har det tillskapats 26 nya lägenheter i det befintliga beståndet, främst genom ombyggnation av gemensamhetsutrymmen till pentrybostäder i Studentbostäder. På den tidigare parkeringsplatsen Eddan, i korsningen Drottninggatan-Djurgårdsgatan, färdigställdes de återstående 64 av de totalt 231 nya hyresrätterna samt flera lokaler och ett stort antal garageplatser. Husen är i olika höjd från fyra till elva våningar. I markplanet är det handel som butiker, service, restauranger med mera. I kvarteret Ebbepark Lugnet har 52 hyresrätter och 55 bostadsrätter färdigställts. Samtliga bostadsrätter är sålda. I dotterbolaget Studentbostäder i Linköping AB har inflyttning skett i 85 nya studentbostäder i kvarteret Isskrapan i Lambohov, nära Linköpings universitet genomförts. All färdigställd nyproduktion är uthyrd.

Vid utgången av 2021 är cirka 600 bostäder under produktion. Den tredje etappen av Norrskenet i Vasastaden är i produktion. I projektet ingår 85 bostäder och 650 kvm lokaler. I Ebbepark Lugnet pågår byggnationen av 247 bostäder. Under 2021 blev 107 bostäder färdiga. Området är uppdelat i tre olika kvarter som ska färdigställas etappvis med olika färdigställande- och inflyttningstider. Av de 354 lägenheterna är ungefär häiften bostadsrätter. I Ebbepark kvarteret Dynamiken pågår grundläggnings- och stomarbeten för 111 bostäder. I Ekängen byggs 38 radhus så kallade Kombo-hus.

Totalt innehåller koncernens projektportfölj drygt 2 100 lägenheter i varierade lägen, till exempel i Övre Vasastaden, City, Berga, Skäggetorp, Ebbepark, Ryd och Folkungavallen. Byggstart planeras för dessa lägenheter under de kommande fem åren.

Under våren tecknades ett avtal om försäljning av 1 118 lägenheter i Ljungsbro, Haninge, Lambohov och Vasastaden. Den 1 juli 2021 tillträdde Heimstaden fastigheterna. Anledningen till föräljningen är att bolaget vill minska skuldsättningen så att bolaget kan fortsätta hålla en hög investeringstakt för såväl nyproduktion som förvaltning av befintliga fastigheter.

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 898 mnkr (902) under året, varav moderbolaget svarar för 699 mnkr (634). Av investeringarna i koncernen avsåg 527 mnkr (476) nyproduktion.

Marknadsvärden på fastigheter
Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på koncernens färdigställda fastigheter är beräknade till 32 043 mnkr (29 033). Motsvarande bokfört värde uppgick till 8 827 mnkr (8 982). För moderbolagets fastigheter uppgår marknadsvärdet till 27 768 (25 193) mnkr jämfört med bokfört värde om 7 374 (7 520) mnkr.

Aktier i dotterbolag och intressebolag
Vid paketeringen av fastigheter till föräljningen anskaffades två holdingbolag och fem fastighetsägande bolag. De fastighetsägande bolagen såldes och de två holdingbolagen, Delphinarium 431 AB och Delphinarium 436 AB, finns kvar i koncernen men är under fusion. I september förvärvades Linköping Industriroboten 2 AB innehållande en fastighet i området Ebbepark.Bolaget är under fusion.

Kassaflöde och likviditet
Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 355 mnkr (476). Årets kassaflöde uppgick till -69 mnkr (41). Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december 2021 till 215 mnkr (285).

99

20220524008876

Personal
Antalet anställda inom koncernen uppgick vid utgången av 2021 till 186 (185) varav 170 (169) i moderbolaget. Medelantalet anställda under året uppgick till 184 (187) varav 168 (171) i moderbolaget. Av de anställda i koncernen var 68 (73) män och 116 (114) kvinnor. I moderbolaget var 61 (65) män och 107 (106) kvinnor anställda.
Löner och sociala kostnader har belastat koncernresultaträkningen med 142,2 mnkr (128,4) varav de sociala kostnaderna utgjorde 46,1 mnkr (40,3). I moderbolaget har resultaträkningen belastats med 131,3 mnkr (117,4) varav de sociala kostnaderna utgjorde 42,5 mnkr (37,3).
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 Stångåstadens 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. Stångåstadens 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 räntenläget. Koncernen är främst exponerad för finanslerings- 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.

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.

20

20220524008777

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 tillämpande principer för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder.
Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 41,2 %. 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 vinstutjämning 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 3 274 526 434 enligt följande:

Balanserade vinstmedel		3 259 543 757
Årets resultat		14 982 677
	Summa	3 274 526 434

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 3 274 526 434 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning (3 680 000 aktier * 17,94 kronor)		66 019 200
Balanseras i ny räkning		3 208 507 234
	Summa	3 274 526 434

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
AB Stångåstaden lämnade koncernbidrag med 148 000 tkr till moderbolaget Linköpings Stadshus AB. Moderbolaget erhöll koncernbidrag från dotterbolagen Studentbostäder i Linköping AB med 19 800 tkr, Kulturfastigheter i Linköping AB med 1 000 tkr och från TGS Fastigheter nr 3 AB med 2 500 tkr.

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

Årsstämman 2022 äger rum måndagen den 27 april.

20220524000878

Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021*	*2020*
	1,2		
Hyresintäkter	3-4	1 531 377	1 523 085
Övriga intäkter		40 944	111 687
Nettoomsättning		1 572 321	1 634 772
Driftskostnader	5,7	-611 322	-603 366
Underhållskostnader		-332 523	-392 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-34 162	-37 027
Driftsnetto		594 314	602 326
Av- och nedskrivningar	8	-233 508	-210 688
Bruttoresultat		360 806	391 638
Central administration och marknadsföring	6-7	-85 837	-70 321
Resultat från fastighetsförsäljning	9	1 902 799	1 634
Rörelseresultat		2 177 768	322 951
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	10	9 072	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 502	1 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-56 547	-75 407
Resultat efter finansiella poster		2 131 795	248 814
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-148 000	-120 000
Resultat före skatt		1 983 795	128 814
Skatt på årets resultat	13	-7 581	-27 778
Årets resultat		1 976 214	101 036

20220524000879

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR	*1,2*		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14-15	8 827 095	8 982 410
Inventarier	16	18 966	21 782
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	1 230 524	1 130 434
		10 076 585	10 134 626
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	19	20 477	11 405
Fordringar hos intressebolag	20	50 304	50 304
Ägarintresse i övriga företag	21	80	80
Andra långfristiga fordringar	22	2 136	2 899
		72 997	64 688
Summa anläggningstillgångar		10 149 582	10 199 314
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Insatser i bostadsrättsförening		13 160	–
		13 160	–
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 485	8 261
Fordringar hos koncernbolag		1 226	1 418
Aktuell skattefordran		2 391	1 458
Övriga fordringar	23	221 979	294 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	56 236	58 174
		289 317	363 480
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	22 565	11 110
		22 565	11 110
Summa omsättningstillgångar		325 042	374 590
SUMMA TILLGÅNGAR		10 474 624	10 573 904

20220524008880

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER	*1,2*		
Eget kapital			
Aktiekapital		368 000	368 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		5 891 036	3 867 447
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		6 259 036	4 235 447
Summa eget kapital		6 259 036	4 235 447
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		3 514	3 977
Uppskjuten skatteskuld	26	332 041	324 867
		335 555	328 844
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	2 241 000	3 141 000
		2 241 000	3 141 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	1 200 000	2 355 000
Leverantörsskulder		201 613	255 399
Skulder till moderbolag		31 113	24 430
Skulder till koncernbolag		62 359	56 537
Övriga skulder		3 752	3 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	140 196	173 890
		1 639 033	2 868 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 474 624	10 573 904

20220524008881

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	*Not*	*2021*	*2020*
	1,2		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 131 795	248 814
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-1 697 693	217 380
Betald inkomstskatt		-1 263	-3 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		432 839	463 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		-13 160	–
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-5 657	-24 105
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-58 821	36 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten		355 201	475 905
Investeringsverksamheten			
Förändring av finansiella fordringar		763	12 047
Förvärv av / investering i övriga företag		–	–
Investering i inventarier	16	-2 771	-8 881
Försäljning av inventarier	16	792	1 125
Investering i byggnader, mark och markanläggningar	14-15,17	-938 413	-843 437
Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar	14-15,17	2 666 024	8 497
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 726 395	-830 649
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld till moderbolaget		-95 894	-74 821
Amortering av lån		-2 055 000	–
Upptagna lån		–	471 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 150 894	396 179
Årets kassaflöde		-69 298	41 435
Likvida medel vid årets början		284 550	243 115
Likvida medel vid årets slut	29	215 252	284 550

20220524008882

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i tkr	*Not*	*2021*	*2020*
	1,2		
Hyresintäkter	3-4	1 307 089	1 304 718
Övriga intäkter		39 873	107 960
Nettoomsättning		1 346 962	1 412 678
Driftskostnader	5,7	-524 622	-518 124
Underhållskostnader		-288 490	-338 776
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-28 295	-31 166
Driftsnetto		505 555	524 612
Av- och nedskrivningar	8	-196 403	-185 967
Bruttoresultat		309 152	338 645
Central administration och marknadsföring	6-7	-83 725	-73 162
Resultat från fastighetsförsäljning	9	-44 074	1 634
Rörelseresultat		181 353	267 117
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2 594	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	15 430	16 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-56 514	-75 377
Resultat efter finansiella poster		142 863	207 801
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		632	-2 584
Koncernbidrag, erhållna		23 300	20 400
Koncernbidrag, lämnade		-148 000	-123 300
Resultat före skatt		18 795	102 317
Skatt på årets resultat	13	-3 812	-21 218
Årets resultat		14 983	81 099

20220524008883

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR	*1,2*		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	14-15	7 373 791	7 519 765
Inventarier	16	15 865	17 663
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	944 685	787 614
		8 334 341	8 325 042
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	442 053	407 658
Fordringar hos dotterbolag		814 667	1 143 309
Andelar i intressebolag	19	10 760	10 760
Fordringar hos intressebolag	20	50 304	50 304
Ägarintresse i övriga företag	21	40	40
Andra långfristiga fordringar	22	1 997	2 791
		1 319 821	1 614 862
Summa anläggningstillgångar		9 654 162	9 939 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 580	6 689
Fordringar hos koncernbolag		198	1 418
Fordringar hos dotterbolag		11 630	4 293
Aktuell skattefordran		2 944	2 408
Övriga fordringar	23	177 729	272 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	52 861	52 220
		251 942	339 866
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	12 017	11 110
		12 017	11 110
Summa omsättningstillgångar		263 959	350 976
SUMMA TILLGÅNGAR		9 918 121	10 290 880

20220524008884

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER	*1,2*		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25	368 000	368 000
Reservfond		480 000	480 000
		848 000	848 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 259 544	3 131 147
Årets resultat		14 983	81 099
		3 274 527	3 212 246
		4 122 527	4 060 246
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		8 036	8 669
		8 036	8 669
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		3 514	3 977
Uppskjuten skatteskuld	26	297 687	293 910
		301 201	297 887
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag		1 672 782	-
Skulder till kreditinstitut	27	2 241 000	3 141 000
		3 913 782	3 141 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	1 200 000	2 355 000
Leverantörsskulder		165 623	205 791
Skulder till moderbolaget		31 113	24 430
Skulder till koncernbolag		56 296	45 463
Övriga skulder		2 622	2 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	116 921	149 797
		1 572 575	2 783 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 918 121	10 290 880

20220524008885

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i tkr		*2021*	*2020*
	1,2		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		142 863	207 801
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	226 533	192 653
Betald inkomstskatt		-571	-2 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		368 825	397 721
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-33 619	-5 995
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-50 933	31 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten		284 273	423 596
Investeringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		794	12 145
Förändring av fordringar på dotterbolag		328 642	-173 219
Investering i inventarier	16	-2 248	-8 186
Försäljning av inventarier	16	417	964
Investering i byggnader, mark och markanläggningar	14-15,17	-707 906	-591 789
Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar	14-15,17	464 599	8 497
Förvärv av / investering i dotterbolag		2 419	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		86 717	-751 588
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld till moderbolaget		-95 894	-74 821
Upptagna lån hos dotterbolag		1 672 782	–
Amortering av lån		-2 055 000	–
Upptagna lån		–	471 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-478 112	396 179
Årets kassaflöde		-107 122	68 187
Likvida medel vid årets början		268 277	200 040
Övertagna likvida medel		–	50
Likvida medel vid årets slut	29	161 155	268 277

20220524008886

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

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.

RESULTATRÄKNING

Intäktsredovisning
Hyresintäkter
Hyresintäkter 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.

20220524008887

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 erhålls. 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 anskaffningvärdet 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 hänför 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 avskrivningtider tillämpas	*Nyttjandeperiod*
Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

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.

20220524008888

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.

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 överförts 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.

20220524008889

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.

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.

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. Nedskrivningbehovet prövas 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.

20220524008890

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.

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 nettoredovisas 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 sådan 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.

99

20220524008911

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 nettoförsäljningvärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

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

	2021	*2020*
Koncernen		
Hyresintäkter brutto		
Bostäder	1 385 967	1 385 495
Lokaler	121 105	118 317
Garage	27 138	26 635
Bilplatser	13 734	13 860
Tillval, tjänster m m	5 637	6 136
	1 553 581	1 550 443
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-1 858	-737
Lokaler	-7 206	-5 409
Garage	-1 182	-823
Bilplatser	-505	-409
Tillval, tjänster m m	-628	-579
Hyresrabatter	-10 825	-19 401
	-22 204	-27 358
	1 531 377	1 523 085

	2021	*2020*
Moderbolaget		
Hyresintäkter brutto		
Bostäder	1 182 597	1 187 014
Lokaler	98 853	98 008
Garage	27 078	26 587
Bilplatser	12 461	12 543
Tillval, tjänster m m	2 986	3 154
	1 323 975	1 327 306
Avgår hyresbortfall		
Bostäder	-111	-167
Lokaler	-6 605	-4 418
Garage	-1 177	-819
Bilplatser	-289	-187
Tillval, tjänster m m	-306	-298
Hyresrabatter	-8 398	-16 699
	-16 886	-22 588
	1 307 089	1 304 718

20220524008892

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	5 959	8 305
Mellan ett och fem år	196 965	299 056
Senare än fem år	178 976	13 737
	381 900	321 098

	2021	2020
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	121 105	118 317

92,4 % (92,4) 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 292 974 (311 989) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägning uppgår till 19 992 (20 232).

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	4 305	3 360
Mellan ett och fem år	164 190	263 438
Senare än fem år	83 324	9 118
	251 819	275 916

	2021	2020
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	98 853	98 008

92,5 % (92,6) 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 292197 (311 220).

Not 5 Driftskostnader

	2021	2020
Koncernen		
Fastighetsskötsel	-99 254	-90 466
Reparation	-74 244	-75 557
Vatten	-37 760	-38 237
Värme	-137 710	-128 985
El	-39 381	-34 188
Sophantering	-27 941	-26 874
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-66 350	-75 360
Kabel-tv, datanät, tomrättsavgifter m m	-5 539	-7 447
Hyresgästföreningen, Kårservice	-3 484	-3 304
Fastighetsadministration	-119 659	-122 948
	-611 322	-603 366

20220524008893

	2021	2020
Moderbolaget		
Fastighetsskötsel	-83 654	-73 965
Reparation	-65 102	-66 364
Vatten	-33 344	-33 814
Värme	-120 149	-112 445
El	-27 211	-23 337
Sophantering	-24 822	-23 878
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-58 619	-69 368
Kabel-tv, datanät, tomrättsavgifter m m	-1 550	-3 278
Hyresgästföreningen, Kårservice	-2 687	-2 500
Fastighetsadministration	-107 484	-109 175
	-524 622	-518 124

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021	2020
Koncern		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-517	-425
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-78	-88
Skatterådgivning	–	-26
Andra uppdrag	-188	-86
	-783	*-625*

	2021	2020
Moderbolaget		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-386	-283
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-78	-88
Skatterådgivning	–	-26
Andra uppdrag	-188	-86
	-652	*-483*

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2021	varav män	2020	varav män
Moderbolaget	168	36%	171	38%
Dotterbolag	16	45%	16	50%
Koncernen totalt	184	37%	187	39%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	42%	50%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%
Koncernen totalt		
Styrelsen	39%	44%
Övriga ledande befattningshavare	43%	40%

20220524008894

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021		2020	
	Löner och ersättningar	*Sociala kostnader*	*Löner och ersättningar*	*Sociala kostnader*
Moderbolaget	88 816	42 526	80 091	37 272
(varav pensionskostnad)	*1)*	*(10 994)*	*1)*	*(9 286)*
Dotterbolag	7 304	3 528	7 978	3 027
(varav pensionskostnad)		*(566)*		*(643)*
Koncernen totalt	96 120	46 054	88 069	40 299
(varav pensionskostnad)	*2)*	*(11 560)*	*2)*	*(9 929)*

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 641 (627) företagets VD och styrelse.
2) Av koncernens pensionskostnader avser 821 (771) företagets VD och styrelse.

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

	2021		2020	
	Styrelse och VD	*Övriga anställda*	*Styrelse och VD*	*Övriga anställda*
Moderbolaget	3 263	85 553	3 091	77 000
(varav tantiem o.d.)	*(–)*	*(–)*	*(–)*	*(–)*
Dotterbolag	1 296	6 008	1 132	6 846
(varav tantiem o.d.)	*(–)*	*(–)*	*(–)*	*(–)*
Koncernen totalt	4 559	91 561	4 223	83 846
(varav tantiem o.d.)	*(–)*	*(–)*	*(–)*	*(–)*

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.

Ledande befattningshavares ersättningar

Moderbolaget	2021			
Tkr	*Grundlön, styrelsearvoden*	*Rörlig ersättning*	*Övriga förmåner*	*Pensions-kostnad*
Styrelsens ordförande				
Astrid Brissman	361	–	–	–
Styrelsens vice ordförande				
Jan Österlind	217	–	–	–
Styrelseledamot Leif Bronsén	5	–	–	–
Styrelseledamot Pegos Celentini	34	–	–	–
Styrelseledamot Gun Djerf	27	–	–	–
Styrelseledamot Maria Moraes	33	–	–	–
Styrelseledamot Stefan Bogren	34	–	–	–
Styrelseledamot Christer Johansson	26	–	–	–
Styrelseledamot Torbjörn Nilbellus	15	–	–	–
Styrelseledamot Anna Larsson	35	–	–	–
Styrelseledamot Kent Waltersson	27	–	–	–
Verkställande direktör	2 448	–	82	641
Andra ledande befattnings-havare (4 personer)	5 723	–	291	1 812

20220524008955

Moderbolaget		2020		
Tkr	*Grundlön, styrelsearvoden*	*Rörlig ersättning*	*Övriga förmåner*	*Pensions-kostnad*
Styrelsens ordförande				
Astrid Brisman	349	–	–	–
Styrelsens vice ordförande				
Jan Österlind	210	–	–	–
Styrelseledamot Liselotte Fager	27	–	–	–
Styrelseledamot Pegos Celentini	33	–	–	–
Styrelseledamot Gun Djerf	27	–	–	–
Styrelseledamot Maria Moraes	28	–	–	–
Styrelseledamot Stefan Bogren	34	–	–	–
Styrelseledamot Christer Johansson	27	–	–	–
Styrelseledamot Carl Magnus Bruhner	27	–	–	–
Styrelseledamot Anna Larsson	29	–	–	–
Styrelseledamot Kent Waltersson	27	–	–	–
Verkställande direktör	2 273	–	73	627
havare (4 personer)	4 312	–	268	1 181

Till ledamöterna i dotterbolagens styrelser har inte ersättning utgått.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2021	*2020*
Koncernen		
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-216 947	-204 847
Markanläggningar	-11 594	-8 799
Inventarier	-4 967	-4 213
	-233 508	-217 859
Återförda nedskrivningar		
Byggnader och mark	–	7 171
	–	7 171
	-233 508	-210 688

	2021	*2020*
Moderbolaget		
Avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-183 407	-176 095
Markanläggningar	-9 194	-6 811
Inventarier	-3 802	-3 061
	-196 403	-185 967

Not 9 Resultat från fastighetsförsäljning

	2021	*2020*
Koncernen		
Realisationsvinst	1 902 799	1 634
	1 902 799	1 634

	2021	*2020*
Moderbolaget		
Realisationsvinst	5 115	1 634
Realisationsförlust	-49 189	–
	-44 074	1 634

20220524008896

Not 10 Resultat från andelar i intressebolag

	2021	2020
Koncernen		
Årets andel i intressebolags resultat	9 072	–
	9 072	-

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	1 502	1 270
	1 502	1 270

	2021	2020
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	13 935	14 798
Ränteintäkter, övriga	1 495	1 263
	15 430	16 061

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-56 547	-75 407
	-56 547	-75 407

	2021	2020
Moderbolaget		
Räntekostnader, övriga	-56 514	-75 377
	-56 514	-75 377

Not 13 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Koncernen		
Aktuell skattekostnad	-50	-6
Uppskjuten skatt	-7 531	-27 772
	-7 581	-27 778

	2021	2020
Moderbolaget		
Aktuell skattekostnad	-35	–
Uppskjuten skatt	-3 777	-21 218
	-3 812	-21 218

20220524008897

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	*Procent*	*2021 Belopp*	*Procent*	*2020 Belopp*
Resultat före skatt		1 983 795		128 814
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-408 662	21,4%	-27 566
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	1 641	0,2%	-209
Skatteeffekt av ej avdragsgilla/ej skattepliktiga realisationsresultat	-20,2%	399 898	0,0%	-28
Skatt på underskott utan motsvarande avdragsmöjlighet	0,0%	-458	0,8%	-1 008
Skatteeffekt av ändrad skattesats (20,6 %)	0,0%	–	-0,8%	1 033
Redovisad effektiv skatt	0,4%	-7 581	21,6%	-27 778

Moderbolaget	*Procent*	*2021 Belopp*	*Procent*	*2020 Belopp*
Resultat före skatt		18 795		102 317
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-3 872	21,4%	-21 896
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-0,8%	-155	0,1%	-95
Skatteeffekt av ej avdragsgilla/ej skattepliktiga realisationsresultat	0,0%	–	0,0%	-28
Skatteeffekt av ändrad skattesats (20,6 %)	0,0%	–	-0,6%	824
Övriga skatteeffekter	1,1%	215	0,0%	-23
Redovisad effektiv skatt	-20,3%	-3 812	20,8%	-21 218

Not 14 Byggnader, mark och markanläggningar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 376 958	11 426 615
Nyproduktion	381 752	675 692
Förbättringar	272 042	293 026
Avyttringar och utrangeringar	-819 004	-18 375
Anskaffningar	19 995	–
Vid årets slut	12 231 743	12 376 958
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 394 548	-3 185 132
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	218 441	4 231
Årets avskrivning	-228 541	-213 647
Vid årets slut	-3 404 648	-3 394 548
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–	-7 171
Återförda nedskrivningar	–	7 171
Vid årets slut	–	–
Redovisat värde vid årets slut	8 827 095	8 982 410

20220524008898

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 518 907	9 651 544
Nyproduktion	317 330	675 692
Förbättringar	224 163	205 083
Avyttringar och utrangeringar	-693 488	-18 375
Fusion	–	4 963
Anskaffningar	500	–
Vid årets slut	10 367 412	10 518 907
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 999 142	-2 820 467
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	198 123	4 231
Årets avskrivning	-192 601	-182 906
Vid årets slut	-2 993 620	-2 999 142
Redovisat värde vid årets slut	7 373 791	7 519 765

Varav mark	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	843 277	843 620
Anskaffningar	19 995	–
Avyttringar	-82 697	-343
Redovisat värde vid årets slut	780 575	843 277

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden	685 240	680 619
Anskaffningar	500	
Fusion	–	4 963
Avyttringar	-46 625	-342
Redovisat värde vid årets slut	639 115	685 240

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	29 033 117	25 806 520
Vid årets slut	32 043 270	29 033 177

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	25 192 570	22 325 120
Vid årets slut	27 768 470	25 192 570

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.

20220524008899

Not 16 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	66 656	83 822
Nyanskaffningar	2 772	8 881
Avyttringar och utrangeringar	-1 438	-26 047
Vid årets slut	67 990	66 656
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-44 874	-66 004
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	817	25 341
Årets avskrivning	-4 967	-4 211
Vid årets slut	-49 024	-44 874
Redovisat värde vid årets slut	18 966	21 782

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	51 682	64 244
Nyanskaffningar	2 248	8 186
Avyttringar och utrangeringar	-893	-20 748
Vid årets slut	53 037	51 682
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-34 019	-51 168
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	649	20 209
Årets avskrivning	-3 802	-3 060
Vid årets slut	-37 172	-34 019
Redovisat värde vid årets slut	15 865	17 663

Not 17 Pågående ny-, till- och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Vid årets början	1 130 434	1 197 607
Avyttringar	-143 967	–
Omklassificeringar	-653 794	-968 716
Investeringar	897 851	901 543
Redovisat värde vid årets slut	1 230 524	1 130 434

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Vid årets början	787 614	1 034 743
Omklassificeringar	-541 493	-880 775
Investeringar	698 564	633 645
Redovisat värde vid årets slut	944 685	787 614

20220524009000

Not 18 Andelar i dotterbolag

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	407 658	395 477
Förvärv	15 895	–
Lämnat aktieägartillskott	18 500	16 035
Fusion	–	-3 854
Redovisat värde vid årets slut	442 053	407 658

Dotterbolag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i % i)*	*2021-12-31 Redovisat värde*	*2020-12-31 Redovisat värde*
Kulturfastigheter i Linköping AB, 556336-6086, Linköping	16 000	100,0	36 792	35 998
TGS Fastigheter nr 3 AB, 556681-1435, Linköping	1 000	100,0	41 738	39 754
Studentbostäder i Linköping AB, 556596-6792, Linköping	1 056 000	100,0	347 578	331 856
Stångåstaden Ebbepark holding I Linköping AB, 559221-2467, Linköping	500	100,0	50	50
Linköping Industriroboten 2 AB, 559320-6054, Linköping	25 000	100,0	15 870	–
Delphinarium 431 AB, 55932-6130, Linköping	25 000	100,0	25	–
			442 053	407 658

Not 19 Andelar i intressebolag

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Vid årets början	11 405	11 405
Årets andel i intressebolags resultat	9 072	–
Redovisat värde vid årets slut	20 477	11 405

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 992	37 992
Vid årets slut	37 992	37 992
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-27 232	-27 232
Vid årets slut	-27 232	-27 232
Redovisat värde vid årets slut	10 760	10 760

20220524009O1

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag

2021-12-31

Intressebolag / org nr, säte	*Justerat EK / Årets resultat*	*Andel (%) / Antal*	*Kapital-andelens värde i koncernen*	*Redov värde hos moderföretaget*
Direkt ägda				
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	44 092 / 15 643	40 / 400	17 637	8 000
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	1 500 / -64	25 / 2 500	375	286
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	5 031 /-10	49 / 245	2 465	2 474

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag

2020-12-31

Intressebolag / org nr, säte	*Justerat EK / Årets resultat*	*Andel (%) / Antal*	*Kapital-andelens värde i koncernen*	*Redov värde hos moderföretaget*
Direkt ägda				
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	15 746 / -6 398	40 / 400	8 000	8 000
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	1 564 / -44	25 / 2 500	931	286
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	5 041 /-1	49 / 245	2 474	2 474

Not 20 Fordringar hos intressebolag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 304	50 304
Redovisat värde vid årets slut	50 304	50 304

	2021-12-31	*2020-12-31*
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 304	50 304
Redovisat värde vid årets slut	50 304	50 304

Not 21 Ägarintresse i övriga företag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	80	80
Redovisat värde vid årets slut	80	80

	2021-12-31	*2020-12-31*
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

20220524009O2

Not 22 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 899	14 946
Reglerade fordringar	-763	-12 047
Redovisat värde vid årets slut	2 136	2 899

	2021-12-31	*2020-12-31*
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 791	14 936
Reglerade fordringar	-794	-12 145
Redovisat värde vid årets slut	1 997	2 791

Not 23 Kortfristiga fordringar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Tillgodohavande på koncernkonto	192 687	273 440
Övriga poster	29 292	20 729
	221 979	294 169

Koncernen är anknutet 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 med 241 tkr.

	2021-12-31	*2020-12-31*
Moderföretaget		
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Tillgodohavande på koncernkonto	149 138	257 167
Övriga poster	28 591	15 671
	177 729	272 838

Bolaget är anknutet 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 outnyttjad.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncern		
Förutbetalda räntor	26 896	21 182
Förutbetalda försäkringspremier	5 262	4 625
Upplupna intäkter	17 620	17 811
Förutbetalda underhållsåtgärder	–	6 750
Övriga poster	6 458	7 806
	56 236	58 174

20220524009O3

Moderbolag	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Förutbetalda räntor	26 896	21 182
Förutbetalda försäkringspremier	3 161	3 233
Upplupna intäkter	17 570	15 420
Förutbetalda underhållsåtgärder	–	6 750
Övriga poster	5 234	5 635
	52 861	52 220

Not 25 Aktiekapital

Moderbolag	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Antal aktier	3 680 000	3 680 000
Kvotvärde	100 kr	100 kr
Aktiekapital	368 000	368 000

Not 26 Uppskjuten skatt

	2021-12-31		
Koncernen	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Balanslåneposter	2 550	–	2 550
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-40 653	-40 653
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-287 223	-287 223
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 862	-4 862
Obeskattade reserver	–	-1 853	-1 853
Uppskjuten skatteskuld (netto)	2 550	-334 591	-332 041

	2020-12-31		
Koncernen	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Balanslåneposter	3 028	–	3 028
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-45 660	-45 660
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-276 305	-276 305
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 944	-4 944
Outnyttjade underskottsavdrag	1 066	–	1 066
Obeskattade reserver	–	-2 052	-2 052
Uppskjuten skatteskuld (netto)	4 094	-328 961	-324 867

	2021-12-31		
Moderbolaget	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Balanslåneposter	2 550	–	2 550
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-43 910	-43 910
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-251 465	-251 465
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 862	-4 862
Uppskjuten skatteskuld (netto)	2 550	-300 237	-297 687

20220324009O4

		2020-12-31	
Moderbolaget	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Balanslåneposter	3 028	–	3 028
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-48 257	-48 257
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-244 101	-244 101
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 944	-4 944
Outnyttjade underskottsavdrag	364	–	364
Uppskjuten skatteskuld (netto)	3 392	-297 302	-293 910

Not 27 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen och moderbolaget		
Kapitalbindningtid t o m 2021	–	2 355 000
Kapitalbindningtid t o m 2022	1 200 000	900 000
Kapitalbindningtid t o m 2023	500 000	500 000
Kapitalbindningtid t o m 2024	750 000	750 000
Kapitalbindningtid t o m 2025	500 000	991 000
Kapitalbindningtid t o m 2026	491 000	–
	3 441 000	5 496 000

Koncernen och moderbolaget
Räntebärande skulder uppgår totalt till 3 441 000 tkr i koncernen och i moderbolaget. För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats till ett nettobelopp om 3 100 000 samt räntetak för 5 500 000 som har en kvarvarande löptid på cirka 1,5-6,0 år. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen varierar mellan 0,09 % och 4,11 %. Rörlig ränta är baserad på Stibor 90 dagar och justeras var tredje månad.

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen och moderbolaget		
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswappar	43 627	14 431
Cappar	43 671	7 998
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	-25 527	-58 060
	61 771	-35 631

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncern		
Upplupna räntekostnader	3 053	5 875
Förutbetalda hyresintäkter	111 190	130 491
Upplupna personalkostnader	10 461	13 699
Upplupna underhållskostnader	2 603	17 800
Övriga poster	12 889	6 025
	140 196	173 890

20220524009O5

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	3 053	5 875
Förutbetalda hyresintäkter	93 407	110 722
Upplupna personalkostnader	9 228	12 329
Upplupna underhållskostnader	1 861	17 058
Övriga poster	9 372	3 813
	116 921	149 797

Not 29 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	37	9
Banktillgodohavanden	22 528	11 100
Tillgodohavande på koncernkonto	192 687	273 441
	215 252	284 550

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassamedel	37	9
Banktillgodohavanden	11 980	11 101
Tillgodohavande på koncernkonto	149 138	257 167
	161 155	268 277

Not 30 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2021	2020
Koncernen		
Avskrivningar	233 508	217 859
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	–	-7 171
Rearesultat försäljning av fastigheter	-1 921 494	-1 634
Resultatandelar i intresseföretag	-9 072	–
Förändring av avsättningar	-463	1 465
Utrangering av del av byggnad	–	7 280
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-172	-419
	-1 697 693	217 380

	2021	2020
Moderbolaget		
Avskrivningar	196 403	185 967
Rearesultat försäljning av fastigheter	30 766	-1 634
Förändring av avsättningar	-463	1 465
Utrangering av del av byggnad	–	7 280
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-173	-425
	226 533	192 653

20220524009O6

Not 31 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.

Inköp och försäljning inom koncernen
Av koncernens totala kostnader utgjorde 225 955 (232 457) inköp från Linköpings Stadshus-koncernen vilket motsvarar 21,2 (21,1) % av koncernens rörelsekostnader.

Not 32 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

Koncernen	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheter	–	402 095
	–	402 095
Eventualförpliktelser		
Garantifond i Fastigo	1 861	1 771
	1 861	1 771

Moderbolaget	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheter	–	402 095
	–	402 095
Eventualförpliktelser		
Garantifond i Fastigo	1 709	1 608
	1 709	1 608

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Bolagets fria vinstmedel uppgår till kronor 3 274 526 434 enligt följande:

Balanserade vinstmedel		3 259 543 757
Årets resultat		14 982 677
	Summa	3 274 526 434

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 3 274 526 434 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning (3 680 000 aktier * 17,94 kronor)		66 019 200
Balanseras i ny räkning		3 208 507 234
	Summa	3 274 526 434

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.

96

20220524009O7

Linköping den 28 februari 2022

Astrid Brissman
Ordförande

Jan Österlind
Vice ordförande

Pegos Celentini

Torbjörn Nibelius

Gun Djerf

Christer Johansson

Kent Valtersson

Anna Larsson

Stefan Bogren

Maria Moraes

Leif Bronsén

Eva Kaneklev
Arbetstagarepresentant

Fredrik Törnqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jonas Leek
Auktoriserad revisor

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20220524009O8

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 27 april 2022. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Linköping den 23 maj 2022

Fredrik Törnqvist

20220524009O9

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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

20220524000910

för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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

20220524000911

enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 25 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jonas Leek
Auktoriserad revisor

Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: