

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 5 maj 2025. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Linköping den 5 juni 2025



Fredrik Törnqvist

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

får härmed avge

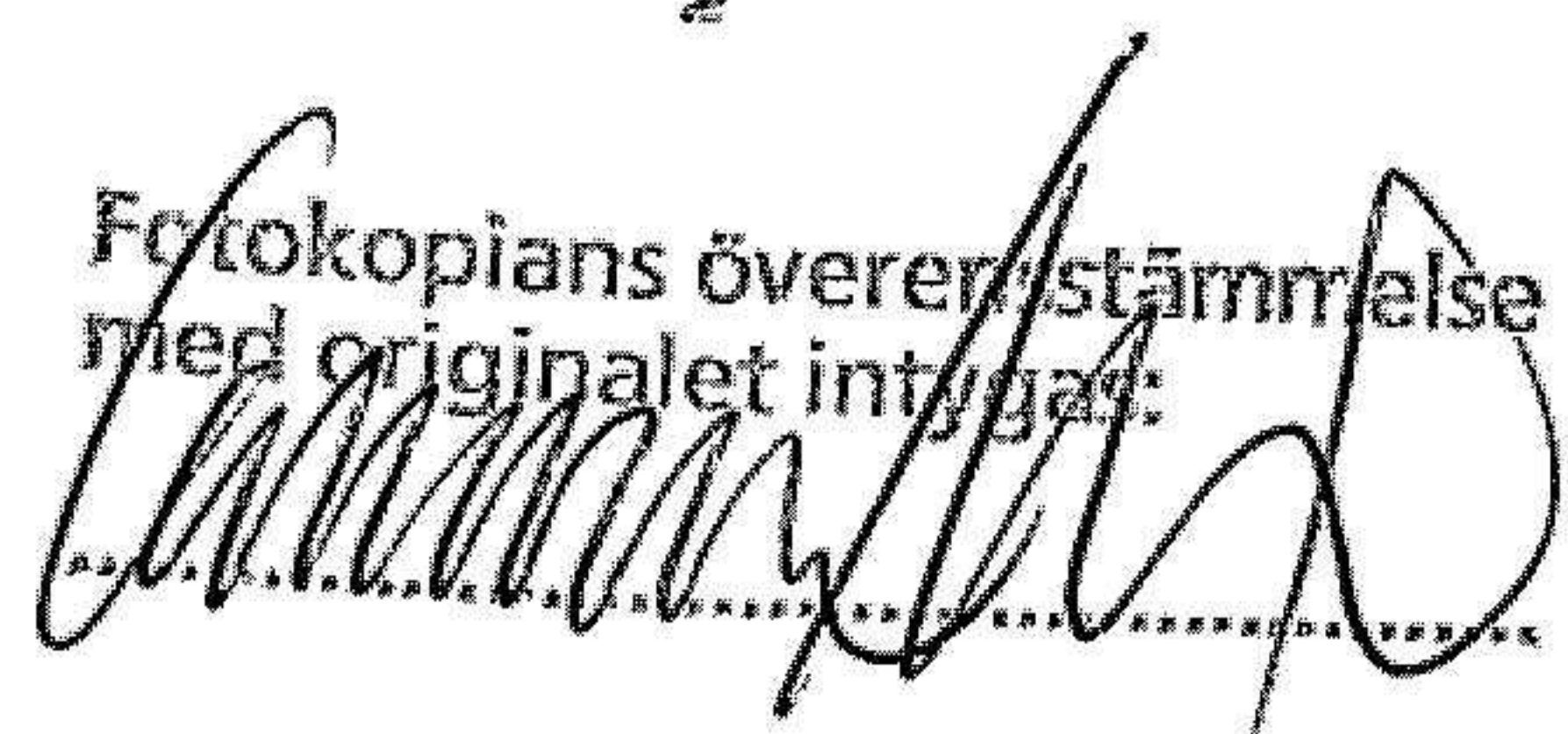
Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

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

f

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Stångåstaden (publ), med säte i Linköping, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Resultat och ställning

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 805 mnkr jämfört med 1 686 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 241 mnkr (258), exkluderas rearesultat är resultatet 238 mnkr (238) efter finansiella poster. Finansnettot försämrades med 13 mnkr och uppgick till -74 (-61) mnkr. Resultat efter skatt uppgick till 113 (208) mnkr. Moderbolagets nettoomsättning var 1 536 mnkr (1 445). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 187 mnkr (238). Koncernens egna kapital per den 31 december 2024 uppgick till 6 593 mnkr (6 513). Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2024 uppgick till 6 135 mnkr (6 065).

Ekonomisk översikt

Koncernen	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning mnkr	1 805	1 686	1 571	1 572	1 635
Resultat efter finansiella poster mnkr	241	258	264	2 132	249
Balansomslutning	12 442	11 669	10 970	10 475	10 574
Direktavkastning %	2,1	2,0	1,8	1,9	2,2
Avkastning på totalt kapital %	2,7	2,9	3,0	20,8	3,2
Avkastning på eget kapital %	3,7	4,0	4,2	40,6	6,0
Synlig soliditet %	53,0	55,8	58,5	59,8	40,1
Justerad soliditet %	83,0	84,0	86,3	87,5	79,3
Medelantal anställda st	192	186	180	184	187

#90

2025061619475

Moderbolaget	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning mnkr	1 536	1 445	1 344	1 347	1 413
Resultat efter finansiella poster mnkr	187	238	220	143	208
Balansomslutning	11 936	11 198	10 457	9 918	10 291
Avkastning på totalt kapital %	2,4	2,9	2,7	1,6	2,3
Avkastning på eget kapital %	3,1	4,0	4,4	3,5	5,2
Synlig soliditet %	51,4	54,2	56,9	41,6	39,5
Justerad soliditet %	81,3	82,4	84,9	80,9	77,7
Medelantal anställda st	179	173	167	168	171

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

Direktavkastning – Driftnetto/ färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

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

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

Belopp i tkr

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	368 000	6 045 496	6 413 496
Utdelning		-108 546	-108 546
Erhållet aktieägartillskott		-	-
Årets resultat		208 341	208 341
Eget kapital 2023-12-31	368 000	6 145 290	6 513 290
Utdelning		-112 089	-112 089
Erhållet aktieägartillskott		79 400	79 400
Årets resultat		112 849	112 849
Eget kapital 2024-12-31	368 000	6 225 448	6 593 448

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	368 000	480 000	5 098 723	5 946 723
Utdelning			-108 546	-108 546
Fusioner			-	-
Erhållet aktieägartillskott			-	-
Årets resultat			226 896	226 896
Eget kapital 2023-12-31	368 000	480 000	5 217 073	6 065 073
Utdelning			-112 089	-112 089
Erhållet aktieägartillskott			79 400	79 400
Årets resultat			102 172	102 172
Eget kapital 2024-12-31	368 000	480 000	5 286 556	6 134 556

Handwritten signature

Marknad

Linköpings befolkning ökade under 2024. Den totala ökningen var drygt 500 personer jämfört med 2023. Totalt har befolkningen i kommunen ökat med drygt 5 000 personer under de senaste fem åren. Detta har bidragit till ett gynnsamt marknadsläge för företaget. Koncernen hade vid årets slut 18 384 bostäder varav 4 147 stycken var studentlägenheter. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,4 % (99,8). Vakansgraden för lokaler har under året varit i genomsnitt 6,1 % (6,5).

Fastighetsbeståndet

Under året har sammanlagt 57 nyproducerade lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning i koncernen. I Ebbepark har det i kvarteret Labbet färdigställts 57 hyresrätter.

I dessa seniorlägenheter kan de som önskar ta del av ett utökat tjänsteutbud.

All färdigställd nyproduktion är i princip uthyrd. Utöver nyproduktionen har det tillskapats 14 nya lägenheter i det befintliga beståndet, främst genom ombyggnation av studierum till bostäder.

Vid utgången av 2024 är 932 bostäder under produktion. I Ebbepark pågår nybyggnation av två projekt med sammanlagt 335 bostäder. Under åren 2021-2024 har 569 bostäder producerats i Ebbepark. Området är uppdelat i olika kvarter som färdigställts etappvis med olika färdigställande- och inflyttningstider. Av de 569 lägenheterna är 188 bostadsrätter. Vid Djurgårdsgatan pågår byggnation av 113 bostäder vilka förväntas vara färdigställda våren 2026. På Folkungavallen pågår nybyggnation av cirka 75 bostäder vilka beräknas vara inflyttningsklara våren 2025 samt 112 studentbostäder med inflyttning 2026. På Djurgården pågår nybyggnation av 210 hyresrätter och väntas pågå till 2026. På Flamman tillhörande Studentbostäder pågår ett större underhållsprojekt, här pågår även nybyggnation av 187 bostäder.

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

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 1 026 mnkr (1 136) under året, varav moderbolaget svarar för 829 mnkr (938). Av investeringarna i koncernen avsåg 680 mnkr (623) nyproduktion.

Marknadsvärden på fastigheter

Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på koncernens färdigställda fastigheter är beräknade till 32 494 mnkr (30 608). Motsvarande bokfört värde uppgick till 10 602 mnkr (10 056). För moderbolagets fastigheter uppgår marknadsvärdet till 28 133 (26 470) mnkr jämfört med bokfört värde om 9 037 (8 529) mnkr.

Aktier i dotterbolag och intressebolag

Under 2025 kommer Studentbostäder i Linköping AB och Aktiebolaget Industriroboten i Linköping att fusioneras med AB Stångåstaden. Fusionen av Studentbostäder i Linköping AB är inledd medan Aktiebolaget Industriroboten i Linköping är beslutad men inte inledd.





Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 536 mnkr (435). Årets kassaflöde uppgick till 43 mnkr (-97). Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december 2024 till 162 mnkr (119).

Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick vid utgången av 2024 till 194 (191) varav 181 (179) i moderbolaget. Medelantalet anställda under året uppgick till 192 (186) varav 179 (173) i moderbolaget. Av de anställda i koncernen var 86 (76) män och 106 (110) kvinnor. I moderbolaget var 79 (69) män och 100 (104) kvinnor anställda.

Löner och sociala kostnader har belastat koncernresultaträkningen med 154,0 mnkr (143,6) varav de sociala kostnaderna utgjorde 48,4 mnkr (45,2). I moderbolaget har resultaträkningen belastats med 144,0 mnkr (135,2) varav de sociala kostnaderna utgjorde 45,6 mnkr (42,7).

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

Hållbarhetsrapport

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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

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

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.

†

92

Måluppfyllelse

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstdisposition

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

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning framgår av årsredovisningen och ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet. Årsredovisningen innehåller också uppgifter om tillämplande principer för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder. Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 51,0 %. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara löpande betalningsförpliktelser på kort och lång sikt samt framtida nödvändiga investeringar. Det är styrelsens uppfattning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens konsolideringskrav, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernen tillämpar vinstutjämnning till moderbolaget genom koncernbidrag. Stångåstaden erhåller från moderbolaget motsvarande 79,4 % av lämnat koncernbidrag i aktieägartillskott.

Förslag till vinstdisposition

Bolagets fria vinstmedel uppgår till kronor 5 286 555 521 enligt följande:

Balanserade vinstmedel	5 184 383 451
Årets resultat	102 172 070
Summa	5 286 555 521

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 5 286 555 521 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning (3 680 000 aktier * 30,15 kronor)	110 943 000
Balanseras i ny räkning	5 175 612 521
Summa	5 286 555 521

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

Övriga vinstdispositioner och koncernbidrag

Moderbolaget erhöll koncernbidrag från dotterbolagen Studentbostäder i Linköping AB med 31 000 tkr, från Kulturfastigheter i Linköping AB med 200 tkr och från Aktiebolaget Industriroboten i Linköping med 16 211 tkr. Dotterbolagen Stångåstaden Lugnet AB tog emot 3 110 tkr och TGS Fastigheter nr 3 AB tog emot 6 300 tkr i koncernbidrag från AB Stångåstaden.

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

Årsstämman 2025 äger rum måndagen den 5 maj.





Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
	1,2		
Hysesintäkter	3-4	1 759 778	1 629 928
Övriga intäkter		45 158	55 642
Nettoomsättning		1 804 936	1 685 570
Driftskostnader	5,7	-721 448	-667 970
Underhållskostnader		-375 635	-352 731
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-37 160	-36 102
Driftsnetto		670 693	628 767
Av- och nedskrivningar	8	-283 106	-253 609
Bruttoresultat		387 587	375 158
Central administration och marknadsföring	6-7	-75 700	-76 120
Resultat från fastighetsförsäljning	9	3 381	20 254
Rörelseresultat		315 268	319 292
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	11 176	9 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-85 255	-70 774
Resultat efter finansiella poster		241 189	258 361
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-100 000	-
Resultat före skatt		141 189	258 361
Skatt på årets resultat	12	-28 340	-50 020
Årets resultat		112 849	208 341

R 20

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13-14	10 665 597	10 055 833
Inventarier	15	27 052	20 294
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	1 313 581	1 175 056
		<u>12 006 230</u>	<u>11 251 183</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	18	26 987	26 987
Fordringar hos koncernbolag		6 000	6 000
Fordringar hos intressebolag	19	68 000	76 304
Ägarintresse i övriga företag	20	80	80
Andra långfristiga fordringar	21	3 555	2 865
		<u>104 622</u>	<u>112 236</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 110 852</u>	<u>11 363 419</u>
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Insatser i bostadsrättsförening		76 813	85 132
		<u>76 813</u>	<u>85 132</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 265	9 729
Fordringar hos koncernbolag		—	1 327
Aktuell skattefordran		1 795	2 761
Övriga fordringar	22	148 605	122 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	59 319	59 563
		<u>218 984</u>	<u>196 370</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	35 530	24 196
		<u>35 530</u>	<u>24 196</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>331 327</u>	<u>305 698</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 442 179</u>	<u>11 669 117</u>

nr 22

2025061619478

Balansräkning - koncernen			
<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2		
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	368 000	368 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		6 225 448	6 145 290
<i>Summa eget kapital</i>		6 593 448	6 513 290
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 969	3 174
Uppskjuten skatteskuld	25	424 592	396 286
		427 561	399 460
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	–	2 818 850
Övrig räntebärande skuld	26	2 929 047	–
		2 929 047	2 818 850
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	–	1 450 000
Övrig räntebärande skuld	26	1 991 000	–
Leverantörsskulder		253 762	224 504
Skulder till moderbolag		21 225	–
Skulder till koncernbolag		70 500	72 507
Övriga skulder		5 667	5 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	149 969	185 162
		2 492 123	1 937 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 442 179	11 669 117

R 90

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
	1,2		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		241 189	258 361
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	278 389	232 004
Betald inkomstskatt		-1 000	-5 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>518 578</u>	<u>484 628</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		11 700	-119 780
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		10 331	11 086
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-5 005	59 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>535 604</u>	<u>435 161</u>
Investeringsverksamheten			
Förändring av finansiella fordringar		7 614	-515
Investering i inventarier	15	-13 875	-8 924
Försäljning av inventarier	15	2 727	334
Investering i byggnader, mark och markanläggningar ^{3-14,1}		-1 027 865	-1 126 072
Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar ^{3-14,1}		-	231 699
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-1 031 399</u>	<u>-903 478</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld till moderbolaget		-112 089	-126 983
Upptagna lån		651 197	498 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>539 108</u>	<u>371 367</u>
Årets kassaflöde		43 313	-96 950
Likvida medel vid årets början		<u>118 685</u>	<u>215 635</u>
Likvida medel vid årets slut	27	<u>161 998</u>	<u>118 685</u>

22

2025061619479

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
	1,2		
Hysesintäkter	3-4	1 492 037	1 391 738
Övriga intäkter		43 965	52 765
Nettoomsättning		1 536 002	1 444 503
Driftskostnader	5,7	-619 221	-572 922
Underhållskostnader		-330 613	-310 469
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-31 207	-30 430
Driftsnetto		554 961	530 682
Av- och nedskrivningar	8	-237 356	-215 448
Bruttoresultat		317 605	315 234
Central administration och marknadsföring	6-7	-79 165	-77 442
Resultat från fastighetsförsäljning	9	-	-
Rörelseresultat		238 440	237 792
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		14 000	53 199
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	20 171	18 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-85 263	-70 703
Resultat efter finansiella poster		187 348	238 290
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		-486	680
Koncernbidrag, erhållna		47 411	36 600
Koncernbidrag, lämnade		-109 410	-2 500
Resultat före skatt		124 863	273 070
Skatt på årets resultat	12	-22 691	-46 174
Årets resultat		102 172	226 896

A 92

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1,2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	13-14	9 100 093	8 528 538
Inventarier	15	22 537	14 775
Pågående ny-, till- och ombyggnader	16	1 133 017	1 108 044
		<u>10 255 647</u>	<u>9 651 357</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	17	545 119	516 946
Fordringar hos dotterbolag		816 618	730 619
Fordringar hos koncernbolag		6 000	6 000
Andelar i intressebolag	18	26 342	26 342
Fordringar hos intressebolag	19	68 000	76 304
Ägarintresse i övriga företag	20	40	40
Andra långfristiga fordringar	21	2 764	2 365
		<u>1 464 883</u>	<u>1 358 616</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 720 530</u>	<u>11 009 973</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 023	7 957
Fordringar hos koncernbolag		-	1 327
Fordringar hos dotterbolag		24 215	9 135
Aktuell skattefordran		1 401	2 249
Övriga fordringar	22	92 758	93 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	55 755	55 147
		<u>181 152</u>	<u>169 383</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	34 285	18 247
		<u>34 285</u>	<u>18 247</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>215 437</u>	<u>187 630</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 935 967</u>	<u>11 197 603</u>

dr 90

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1,2		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	24	368 000	368 000
Reservfond		480 000	480 000
		<u>848 000</u>	<u>848 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 184 384	4 990 177
Årets resultat		102 172	226 896
		<u>5 286 556</u>	<u>5 217 073</u>
		6 134 556	6 065 073
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		7 246	6 760
		<u>7 246</u>	<u>6 760</u>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 968	3 174
Uppskjuten skatteskuld	25	392 756	370 091
		<u>395 724</u>	<u>373 265</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	—	2 818 850
Övrig räntebärande skuld	26	2 927 850	—
		<u>2 927 850</u>	<u>2 818 850</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	—	1 450 000
Övrig räntebärande skuld	26	1 991 000	—
Leverantörsskulder		218 754	199 367
Skulder till moderbolaget		21 225	—
Skulder till dotterbolag		48 783	57 300
Skulder till koncernbolag		61 252	60 613
Övriga skulder		3 064	3 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	126 513	162 520
		<u>2 470 591</u>	<u>1 933 655</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 935 967</u>	<u>11 197 603</u>

Handwritten signature

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i tkr		2024	2023
	1,2		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		187 348	238 290
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	236 206	215 316
Betald inkomstskatt		822	579
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>424 376</u>	<u>454 185</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		44 489	-8 874
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-20 732	77 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>448 133</u>	<u>523 292</u>
Investeringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		7 905	-149
Förändring av fordringar på dotterbolag		-86 000	-73 621
Investering i inventarier	15	-13 138	-5 278
Försäljning av inventarier	15	1 641	334
Investering i byggnader, mark och markanläggningar	13-14,16	-842 546	-928 334
Förvärv av / investering i dotterbolag		-29 060	9 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-961 198</u>	<u>-997 951</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld till moderbolaget		-112 089	-126 983
Upptagna lån		650 000	498 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>537 911</u>	<u>371 367</u>
Årets kassaflöde		24 846	-103 292
Likvida medel vid årets början		83 879	187 171
Likvida medel vid årets slut	28	<u>108 725</u>	<u>83 879</u>

Handwritten signature

Noter

Belopp i tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisning omfattar verksamheten i moderbolaget och samtliga dotterbolag fram till och med 31 december 2024. 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.

✍

92

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.

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 anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den utnyttjade rättigheten.

Pensioner

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

Lånekostnader

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

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

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

↑

W

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

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

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernbolag

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömningar av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Underhåll och reparationer

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Skatt

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

BALANSRÄKNING

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

P-

99

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

Pågående ny-, till- och ombyggnader

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehåser 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.

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

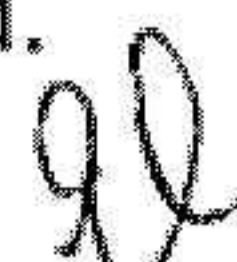
Koncernens pensionsskuld redovisas som avsättning. Pensionsskulden är hänförlig till pensionsavtalet med KPA som löpte fram till och med 1994. Avsättningen sker efter en på försäkringstekniska grunder av KPA gjord beräkning.

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.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

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

✍



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

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
<i>Hyresintäkter brutto</i>		
Bostäder	1 569 519	1 465 813
Lokaler	170 582	139 455
Garage	28 323	27 584
Bilplatser	14 506	13 766
Tillval, tjänster m m	6 078	6 489
	<u>1 789 008</u>	<u>1 653 107</u>
<i>Avgår hyresbortfall</i>		
Bostäder	-8 760	-3 347
Lokaler	-10 423	-9 064
Garage	-548	-790
Bilplatser	-497	-490
Tillval, tjänster m m	-755	-650
Hyresrabatter	-8 247	-8 838
	<u>-29 230</u>	<u>-23 179</u>
	<u>1 759 778</u>	<u>1 629 928</u>
	2024	2023
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Hyresintäkter brutto</i>		
Bostäder	1 345 251	1 253 100
Lokaler	121 061	112 871
Garage	27 989	27 518
Bilplatser	12 791	12 602
Tillval, tjänster m m	4 574	3 806
	<u>1 511 666</u>	<u>1 409 897</u>
<i>Avgår hyresbortfall</i>		
Bostäder	-2 910	-1 528
Lokaler	-8 747	-7 493
Garage	-548	-785
Bilplatser	-335	-269
Tillval, tjänster m m	-469	-356
Hyresrabatter	-6 620	-7 728
	<u>-19 629</u>	<u>-18 159</u>
	<u>1 492 037</u>	<u>1 391 738</u>

ull

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasegivare

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	147 959	123 443
Mellan ett och fem år	267 968	248 401
Senare än fem år	31 220	58 401
	<u>447 147</u>	<u>430 245</u>
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	170 582	139 455

90,5 % (91,6) 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 350 823 (331 830) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägning uppgår till 22 764 (21 522).

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	122 722	100 407
Mellan ett och fem år	203 255	188 667
Senare än fem år	2 242	36 563
	<u>328 219</u>	<u>325 637</u>
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	121 061	112 871

92,0 % (92,0) 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 349 734 (330 969).

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsskötsel	-115 105	-117 590
Reparation	-85 625	-82 202
Vatten	-43 299	-37 429
Värme	-151 183	-139 072
El	-52 865	-50 572
Sophantering	-36 343	-32 570
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-83 583	-62 619
Kabel-tv, datanät, tomrättsavgifter m m	-7 769	-7 003
Hyresgästföreningen, Kårservice	-4 063	-3 515
Fastighetsadministration	-141 613	-135 398
	<u>-721 448</u>	<u>-667 970</u>

R. Q.

2025061619485

	2024	2023
<i>Moderbolaget</i>		
Fastighetsskötsel	-98 767	-99 698
Reparation	-74 122	-71 185
Vatten	-38 222	-33 084
Värme	-131 599	-121 855
El	-36 719	-35 334
Sophantering	-31 877	-28 679
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-76 248	-55 553
Kabel-tv, datanät, tomrättsavgifter m m	-538	-490
Hyresgästföreningen, Kårservice	-2 875	-2 726
Fastighetsadministration	-128 254	-124 318
	<u>-619 221</u>	<u>-572 922</u>

Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024	2023
<i>Koncern</i>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-549	-529
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-33	-82
Skatterådgivning	-117	-107
Andra uppdrag	-127	-3
	<u>-826</u>	<u>-721</u>

	2024	2023
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-430	-399
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-33	-82
Skatterådgivning	-117	-107
Andra uppdrag	-127	-3
	<u>-707</u>	<u>-591</u>

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2024	varav män	2023	varav män
	Moderbolaget	179	44%	173
Dotterbolag	13	53%	13	54%
Koncernen totalt	192	45%	186	41%

Handwritten signature

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2024	2023
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Moderbolaget		
Styrelsen	18%	18%
Övriga ledande befattningshavare	67%	67%
Koncernen totalt		
Styrelsen	32%	35%
Övriga ledande befattningshavare	57%	57%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024		2023	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
Moderbolaget	97 696	45 613	92 477	42 709
(varav pensionskostnad)	1)	(11 447)	1)	(11 019)
Dotterbolag	7 196	2 799	5 954	2 465
(varav pensionskostnad)	(447)	(436)	(436)	(436)
Koncernen totalt	104 892	48 412	98 431	45 174
(varav pensionskostnad)	2)	(11 894)	2)	(11 455)

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 775 (728) företagets VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 939 (905) företagets VD och styrelse.

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

	2024		2023	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Moderbolaget	3 582	94 114	3 246	89 231
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(1 767)
Dotterbolag	930	6 266	926	5 028
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(20)	(98)
Koncernen totalt	4 512	100 380	4 172	94 259
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(20)	(1 865)

Verkställande direktörens pensionsvillkor och avgångsvederlag

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

f

92

Ledande befattningshavares ersättningar

<i>Moderbolaget</i>	2024		
<i>Tkr</i>	<i>Grundlön, styrelsearvoden</i>	<i>Övriga förmåner</i>	<i>Pensions- kostnad</i>
Styrelsens ordförande			
Jan Österlind	420	2	—
Styrelsens vice ordförande			
Joakim Hörsing	251	—	3
Styrelseledamot Leif Bronsén	31	—	1
Styrelseledamot Anders Redin	29	—	1
Styrelseledamot Anders Jacobson	37	—	—
Styrelseledamot Helena Persdotter	43	—	—
Styrelseledamot Göran Gunnarsson	34	—	—
Styrelseledamot Patrik Westlund	41	—	—
Styrelseledamot Gunnar Hallbäck	29	—	—
Styrelseledamot Anna Larsson	40	—	—
Styrelseledamot Kent Waltersson	38	—	—
Verkställande direktör	2 589	96	770
Andra ledande befattnings- havare (5 personer)	5 679	347	1 550

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

90

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader	-259 175	-233 275
Markanläggningar	-18 410	-14 458
Inventarier	-5 521	-4 172
	<u>-283 106</u>	<u>-251 905</u>
<i>Nedskrivningar</i>		
Intressebolag	-	-1 704
	<u>-</u>	<u>-1 704</u>
	-283 106	-253 609
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader	-217 073	-198 125
Markanläggningar	-15 603	-11 679
Inventarier	-4 680	-3 940
	<u>-237 356</u>	<u>-213 744</u>
<i>Nedskrivningar</i>		
Intressebolag	-	-1 704
	<u>-</u>	<u>-1 704</u>
	-237 356	-215 448

Not 9 Resultat från fastighetsförsäljning

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Realisationsvinst	3 381	20 254
	<u>3 381</u>	<u>20 254</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Realisationsvinst	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	11 176	9 843
	<u>11 176</u>	<u>9 843</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	9 759	9 182
Ränteintäkter, övriga	10 412	8 820
	<u>20 171</u>	<u>18 002</u>

A 20

2025061619487

Not 11 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-85 255	-70 774
	<u>-85 255</u>	<u>-70 774</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-85 263	-70 703
	<u>-85 263</u>	<u>-70 703</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-36	-25
Uppskjuten skatt	-28 304	-49 995
	<u>-28 340</u>	<u>-50 020</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-27	-
Uppskjuten skatt	-22 664	-46 174
	<u>-22 691</u>	<u>-46 174</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		141 189		258 361
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-29 085	20,6%	-53 222
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	0,1%	-172	-0,1%	184
Skatteeffekt av ej avdragsgilla/ej skattepliktiga realisationsresultat	-0,5%	694	-1,2%	3 018
Skatteeffekt av uppkommet underskottsavdrag	0,8%	223	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<u>21,0%</u>	<u>-28 340</u>	<u>19,4%</u>	<u>-50 020</u>

	2024		2023	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Moderbolaget</i>				
Resultat före skatt		124 863		273 070
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-25 722	20,6%	-56 252
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-2,2%	2 807	-3,7%	10 078
Skatteeffekt av uppkommet underskottsavdrag	-11,0%	223	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<u>18,4%</u>	<u>-22 691</u>	<u>16,9%</u>	<u>-46 174</u>

A 20

Not 13 Byggnader, mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 940 133	12 947 650
Nyproduktion	233 856	584 820
Förbättringar	572 052	276 050
Avyttringar och utrangeringar	-	-28 615
Anskaffningar	81 441	160 228
Vid årets slut	<u>14 827 482</u>	<u>13 940 133</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 884 300	-3 636 568
Årets avskrivning	-277 585	-247 732
Vid årets slut	<u>-4 161 885</u>	<u>-3 884 300</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 665 597	10 055 833

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 926 862	11 071 412
Nyproduktion	233 856	584 820
Förbättringar	488 934	229 709
Anskaffningar	81 441	40 921
Vid årets slut	<u>12 731 093</u>	<u>11 926 862</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 398 324	-3 188 520
Årets avskrivning	-232 676	-209 804
Vid årets slut	<u>-3 631 000</u>	<u>-3 398 324</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 100 093	8 528 538

Varav mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	914 961	783 348
Anskaffningar	81 441	160 228
Avyttringar	-	-28 615
Redovisat värde vid årets slut	<u>996 402</u>	<u>914 961</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	728 298	687 377
Anskaffningar	81 441	40 921
Redovisat värde vid årets slut	<u>809 739</u>	<u>728 298</u>

↑ 92

2025061619488

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	30 607 700	31 668 000
Vid årets slut	32 493 600	30 607 700
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	26 470 200	27 343 500
Vid årets slut	28 133 400	26 470 200

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

Not 15 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	76 500	67 996
Nyanskaffningar	13 875	8 924
Avyttringar och utrangeringar	-4 493	-420
Vid årets slut	<u>85 882</u>	<u>76 500</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-56 206	-52 304
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 897	270
Årets avskrivning	-5 521	-4 172
Vid årets slut	<u>-58 830</u>	<u>-56 206</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 052	20 294
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	57 901	53 043
Nyanskaffningar	13 138	5 278
Avyttringar och utrangeringar	-3 065	-420
Vid årets slut	<u>67 974</u>	<u>57 901</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-43 126	-39 456
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 369	270
Årets avskrivning	-4 680	-3 940
Vid årets slut	<u>-45 437</u>	<u>-43 126</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 537	14 775

Handwritten signature

Not 16 Pågående ny-, till- och ombyggnader

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	1 175 056	1 201 216
Avyttringar	-	-141 033
Omklassificeringar	-805 908	-860 871
Investeringar	944 433	975 744
Redovisat värde vid årets slut	1 313 581	1 175 056
	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Moderbolaget</i>		
Vid årets början	1 108 044	1 025 260
Omklassificeringar	-722 790	-814 529
Investeringar	747 763	897 313
Redovisat värde vid årets slut	1 133 017	1 108 044

Not 17 Andelar i dotterbolag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	516 946	461 570
Förvärv	-	26 316
Lämnat aktieägartillskott	28 173	29 060
Redovisat värde vid årets slut	545 119	516 946

<i>Dotterbolag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	2024-12-31	2023-12-31
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Kulturfastigheter i Linköping AB, 556336-6086, Linköping	16 000	100,0	39 332	39 174
TGS Fastigheter nr 3 AB, 556681-1435, Linköping	1 000	100,0	45 550	45 550
Studentbostäder i Linköping AB, 556596-6792, Linköping	1 056 000	100,0	430 471	405 857
Stångåstaden Ebbepark holding i Linköping AB, 559221-2467, Linköping	500	100,0	50	50
AB Industriroboten i Linköping, 559432-8532, Linköping	25 000	100,0	29 716	26 315
			545 119	516 946

Handwritten signature

2025061619489

Not 18 Andelar i intressebolag

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	26 987	28 691
Under året gjorda nedskrivningar	-	-1 704
Redovisat värde vid årets slut	26 987	26 987
	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolaget		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 992	37 992
Vid årets slut	37 992	37 992
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-11 650	-9 946
Under året gjorda nedskrivningar	-	-1 704
Vid årets slut	-11 650	-11 650
Redovisat värde vid årets slut	26 342	26 342

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag

2024-12-31

<i>Intressebolag / org nr, säte</i>	<i>Justerat EK / Årets resultat</i>	<i>Andel (%) / Antal</i>	<i>Kapital- andelens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moderföretaget</i>
Direkt ägda				
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	51 073 / -418	40 / 400	24 147	23 582
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	1 337 / -74	25 / 2 500	375	286
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	5 055 / 10	49 / 245	2 465	2 474

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag

2023-12-31

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

Not 19 Fordringar hos intressebolag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	76 304	76 304
Avgående fordringar	-8 304	-
Redovisat värde vid årets slut	68 000	76 304

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	76 304	76 304
Avgående fordringar	-8 304	-
Redovisat värde vid årets slut	68 000	76 304

Not 20 Ägarintresse i övriga företag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	80	80
Redovisat värde vid årets slut	80	80

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 865	2 350
Tillkommande fordringar	690	515
Redovisat värde vid årets slut	3 555	2 865

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 365	2 216
Tillkommande fordringar	399	149
Redovisat värde vid årets slut	2 764	2 365

Handwritten signature

2025061619490

Not 22 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Tillgodohavande på koncernkonto	126 468	94 489
Övriga poster	22 137	28 501
	148 605	122 990

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

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Tillgodohavande på koncernkonto	74 440	65 632
Övriga poster	18 318	27 936
	92 758	93 568

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

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda räntor	37 535	41 458
Förutbetalda försäkringspremier	15 151	10 263
Upplupna intäkter	4 477	4 306
Övriga poster	2 156	3 536
	59 319	59 563

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetalda räntor	37 535	41 458
Förutbetalda försäkringspremier	12 576	8 255
Upplupna intäkter	3 968	3 890
Övriga poster	1 676	1 544
	55 755	55 147

Not 24 Aktiekapital

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Antal aktier	3 680 000	3 680 000
Kvotvärde	100 kr	100 kr
Aktiekapital	368 000 kr	368 000 kr

Handwritten signature

Not 25 Uppskjuten skatt

		2024-12-31	
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balanslåneposter	1 116	–	1 116
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-29 132	-29 132
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-390 209	-390 209
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 614	-4 614
Obeskattade reserver	–	-1 753	-1 753
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>1 116</u>	<u>-425 708</u>	<u>-424 592</u>

		2023-12-31	
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balanslåneposter	1 594	–	1 594
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-34 780	-34 780
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-356 768	-356 768
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 697	-4 697
Obeskattade reserver	–	-1 635	-1 635
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>1 594</u>	<u>-397 880</u>	<u>-396 286</u>

		2024-12-31	
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balanslåneposter	1 116	–	1 116
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-35 796	-35 796
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-353 462	-353 462
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 614	-4 614
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>1 116</u>	<u>-393 872</u>	<u>-392 756</u>

Handwritten mark

2025061619491

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balanslåneposter	1 594	–	1 594
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-39 530	-39 530
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-327 458	-327 458
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 697	-4 697
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>1 594</u>	<u>-371 685</u>	<u>-370 091</u>

Not 26 Räntebärande skulder

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Kapitalbindningstid t o m 2024	–	1 450 000
Kapitalbindningstid t o m 2025	1 991 000	991 000
Kapitalbindningstid t o m 2026	550 000	550 000
Kapitalbindningstid t o m 2027	779 500	779 500
Kapitalbindningstid t o m 2028	1 098 350	498 350
Kapitalbindningstid t o m 2029	500 000	–
	<u>4 918 850</u>	<u>4 268 850</u>

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswappar	10 288	43 119
Cappar	84 639	136 003
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	-11 079	-59 749
	<u>83 848</u>	<u>119 373</u>

Koncernen och moderbolaget

Under 2024 har Linköpings kommun infört internbank, vilket medfört att koncernens lån, som tidigare haft kreditinstitut som motpart nu är vidareutlåning från Linköpings kommun. Bakomliggande finns företagscertifikat, lån från Kommuninvest samt obligationer. Bolaget styr upplåningen och ansvarar för ränterisken.

Räntebärande skulder uppgår totalt till 4 918 850 tkr i koncernen och i moderbolaget. Verkligt värde på räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 4 920 889 tkr. För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats till ett nettobelopp om 1 700 000 samt räntetak för 4 300 000 som har en kvarvarande löptid på cirka 1-5 år. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen varierar mellan 0,11 % och 3,25 %. Rörlig ränta är baserad på Stibor 90 dagar och justeras var tredje månad.




Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna räntekostnader	1 412	3 971
Förutbetalda hyresintäkter	131 414	123 650
Upplupna personalkostnader	9 897	13 503
Upplupna underhållskostnader	4 412	35 664
Övriga poster	2 834	8 374
	<u>149 969</u>	<u>185 162</u>

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna räntekostnader	1 412	3 971
Förutbetalda hyresintäkter	108 834	104 485
Upplupna personalkostnader	9 306	11 994
Upplupna underhållskostnader	4 287	35 445
Övriga poster	2 674	6 625
	<u>126 513</u>	<u>162 520</u>


Not 28 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	—	—
Banktillgodohavanden	35 530	24 196
Tillgodohavande på koncernkonto	126 468	94 489
	<u>161 998</u>	<u>118 685</u>

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	—	—
Banktillgodohavanden	34 285	18 247
Tillgodohavande på koncernkonto	74 440	65 632
	<u>108 725</u>	<u>83 879</u>

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

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	283 106	251 905
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	—	1 704
Rearesultat försäljning av fastigheter	-3 381	-21 473
Förändring av avsättningar	-205	52
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-1 131	-184
	<u>278 389</u>	<u>232 004</u>

m 

2025061619492

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Avskrivningar	237 356	213 744
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	—	1 704
Rearesultat försäljning av fastigheter	—	—
Resultatandelar i intresseföretag	—	—
Förändring av avsättningar	-206	52
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-944	-184
	<u>236 206</u>	<u>215 316</u>

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.

Av koncernens totala kostnader utgjorde 219 870 (209 231) inköp från Linköpings Stadshus-koncernen vilket motsvarar 18,2 (18,5) % av koncernens rörelsekostnader.

Not 32 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantifond i Fastigo	2 148	1 841
	<u>2 148</u>	<u>1 841</u>

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantifond i Fastigo	2 004	1 714
	<u>2 004</u>	<u>1 714</u>

Not 33 Förslag till vinstdisposition

<i>Moderbolaget</i>	
Bolagets fria vinstmedel uppgår till kronor 5 286 555 521 enligt följande:	
Balanserade vinstmedel	5 184 383 451
Årets resultat	102 172 070
Summa	<u>5 286 555 521</u>

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 5 286 555 521 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning (3 680 000 aktier * 30,15 kronor)	110 943 000
Balanseras i ny räkning	5 175 612 521
Summa	<u>5 286 555 521</u>

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.

f

22


Linköping den 3 mars 2025



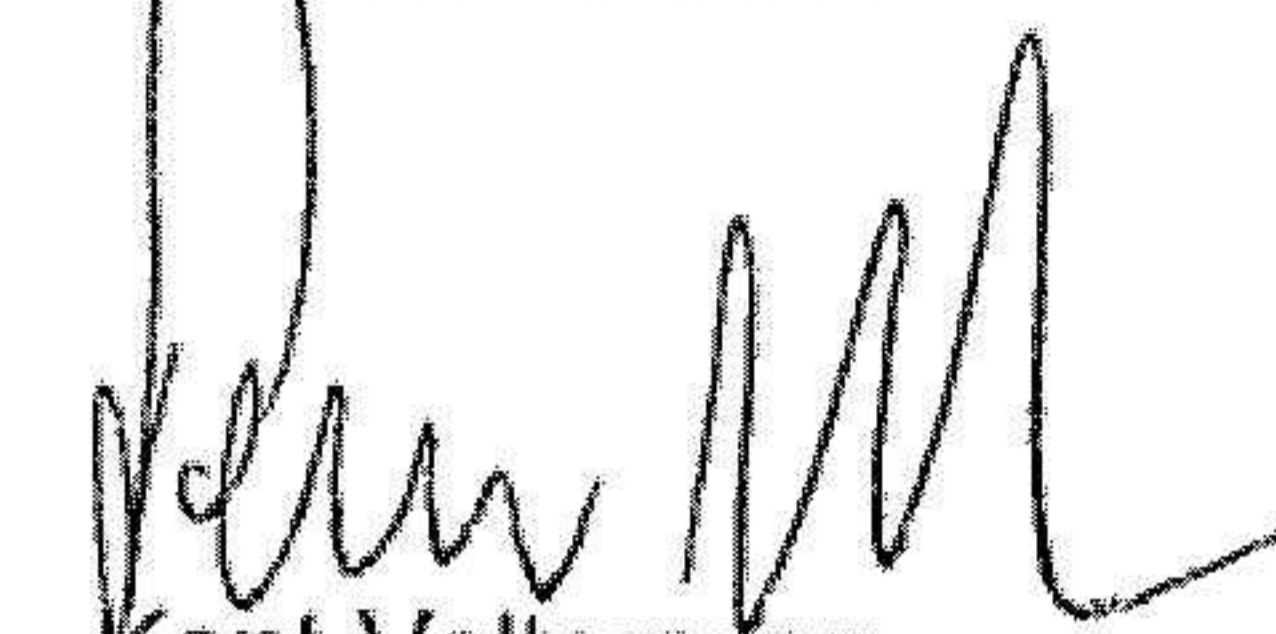
Jan Österlind
Ordförande



Joakim Hörsing
Vice ordförande



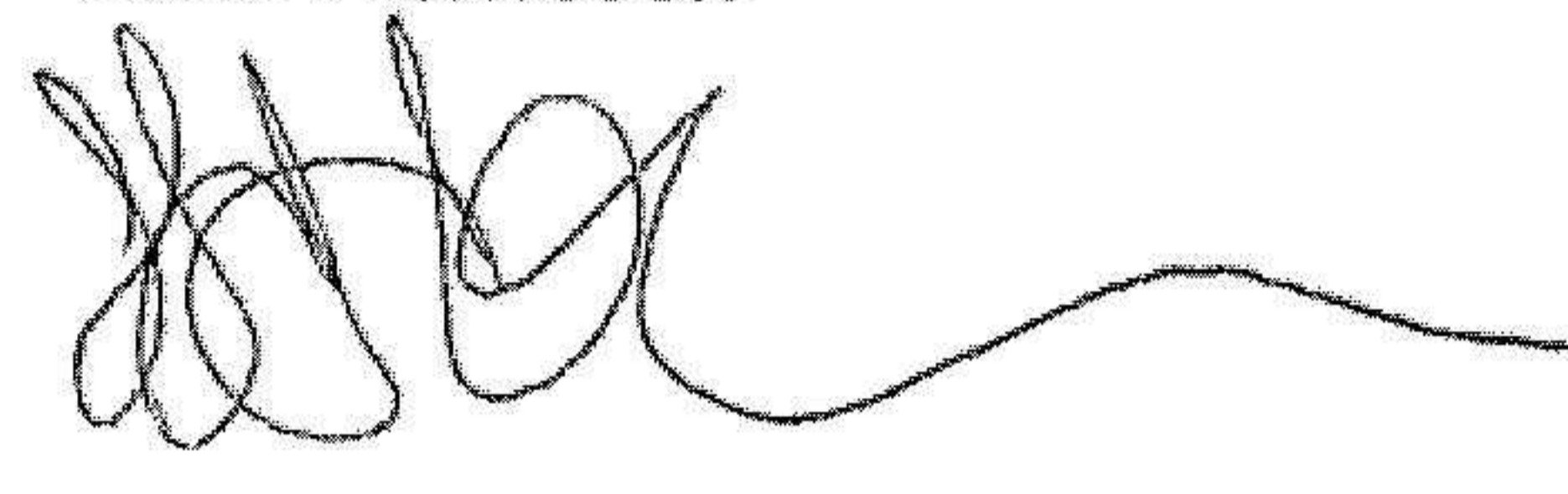
Anna Larsson




Kent Valtersson



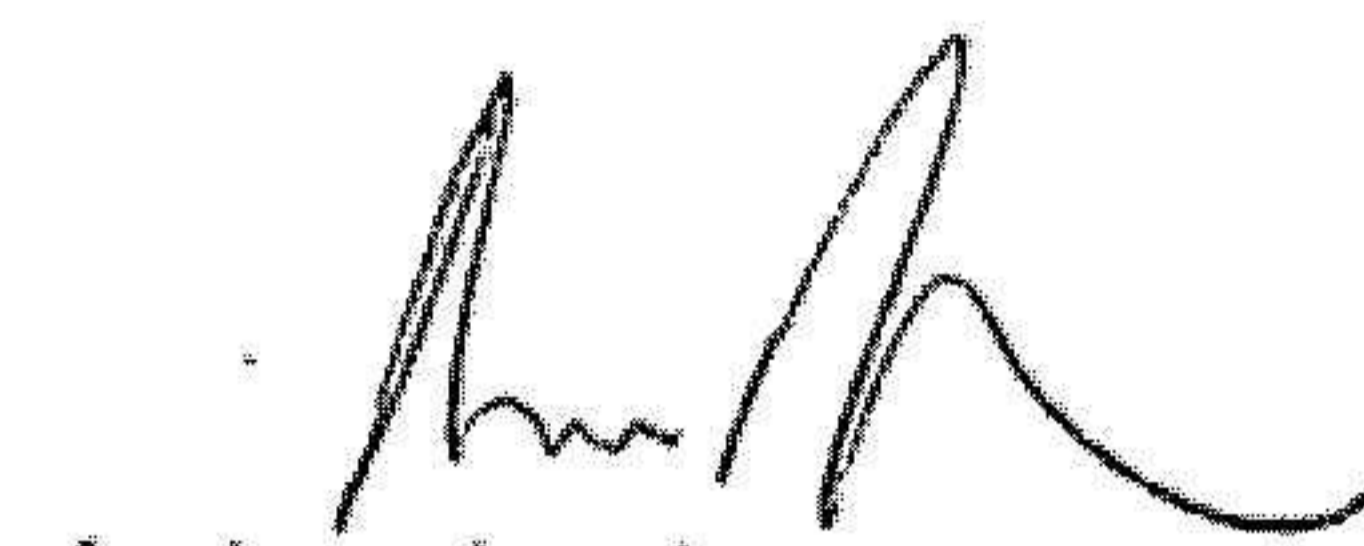
Leif Bronsén



Helena Persdotter




Anders Redin



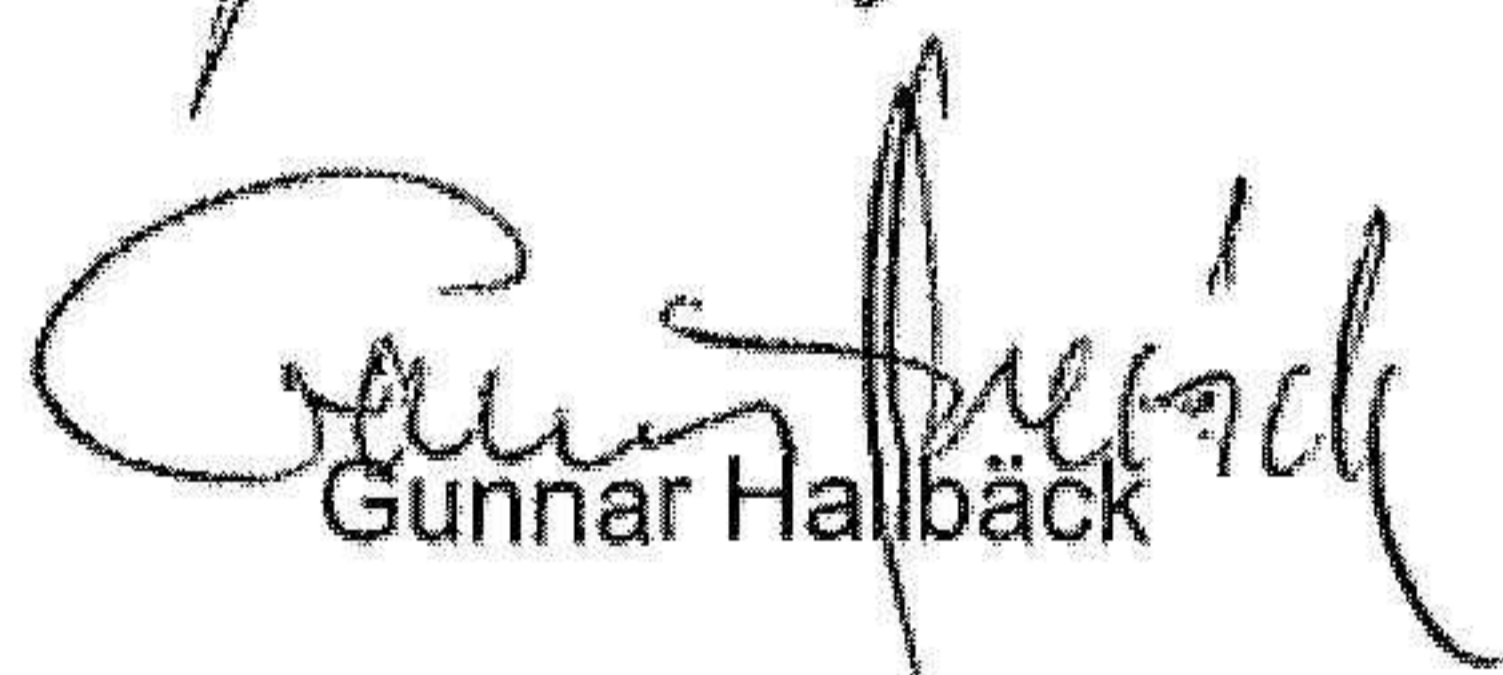
Anders Jacobson



Göran Gunnarsson



Patrik Westlund

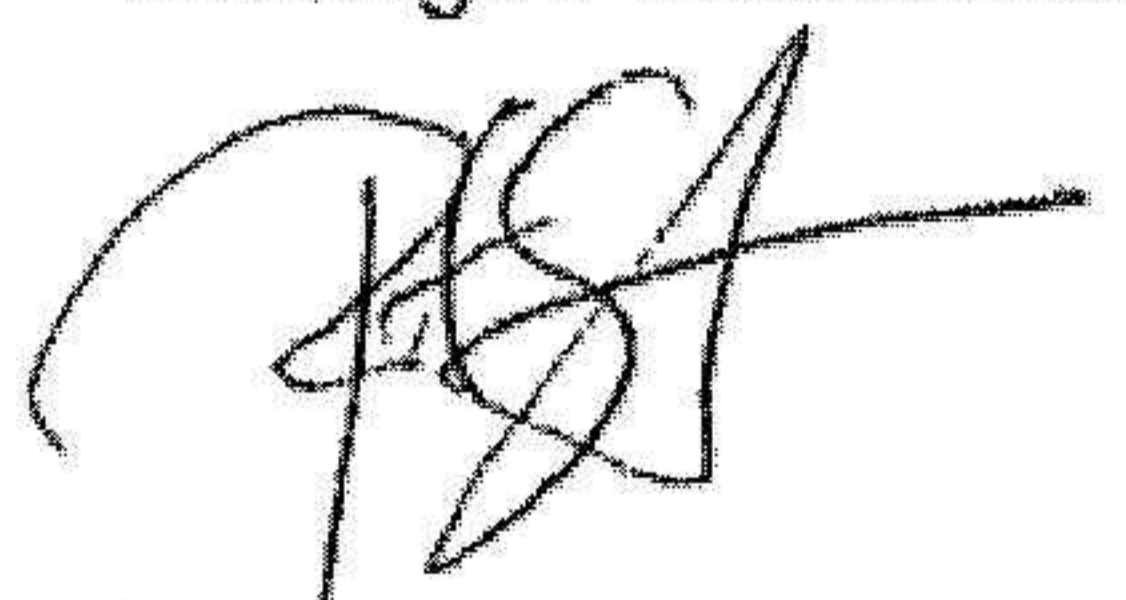


Gunnar Halmbäck




Fredrik Törnqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 mars 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman
Auktoriserad revisor



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Stångåstaden (publ) för år 2024.

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 2024 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.

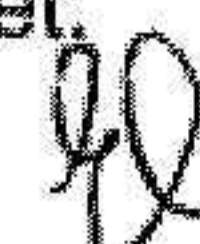
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Stångåstaden (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

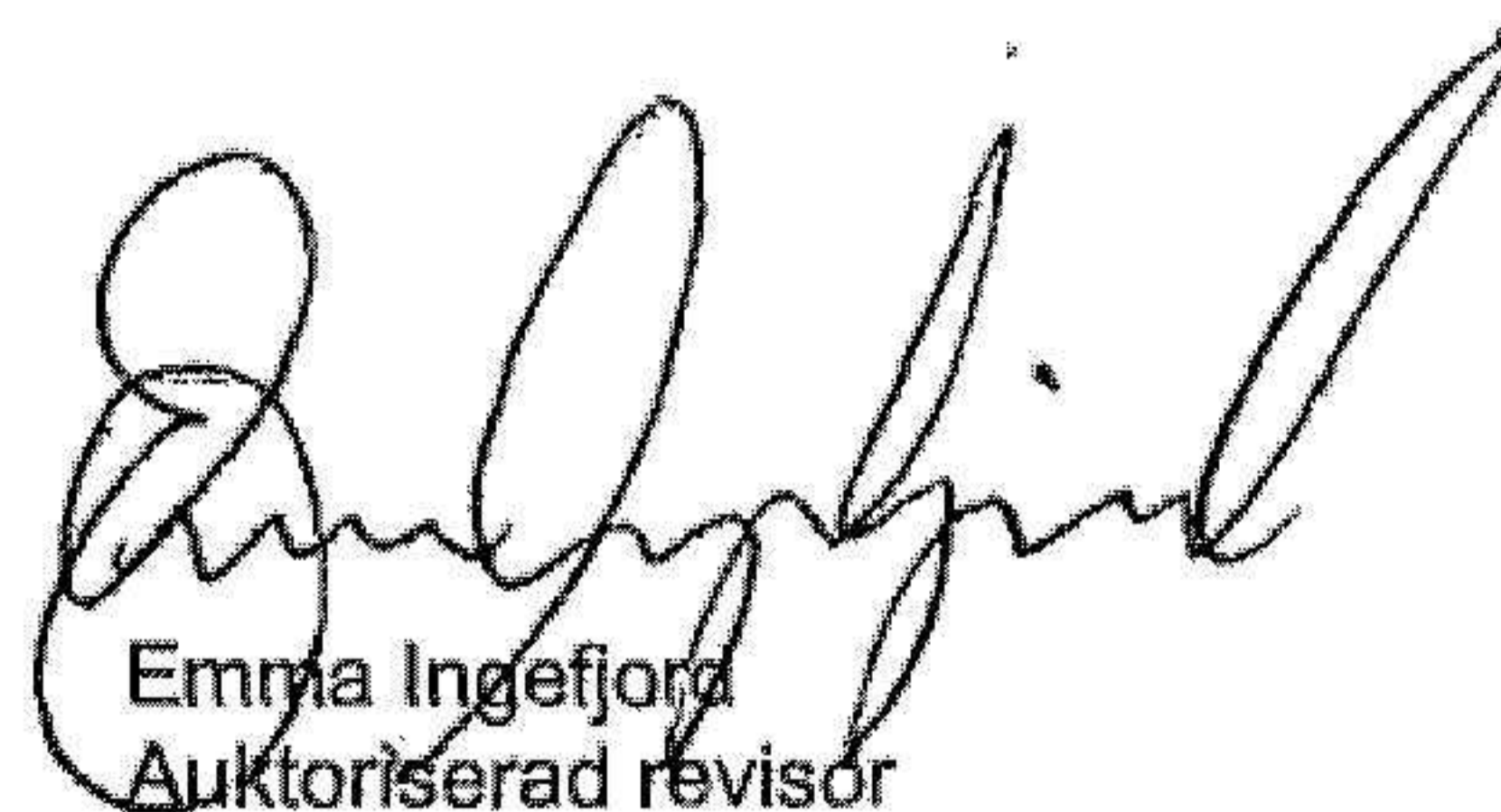
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping den 24 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Emma Ingefjord
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

