

Årsredovisning för  
**LudvikaHem AB**  
556048-2019

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
VD har ordet	1-2
Förvaltningsberättelse	3-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11-12
Noter	13-25
Underskrifter	25

*Om inget annat anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.  
Uppgifter inom parentes avser föregående år.*



## VD har ordet

### *Inledning*

Hela verksamhetsåret 2022 har för oss starkt präglats av den allt mer tilltagande inflationen. Kriget i Ukraina och den energikris som uppstod i Europa under första halvåret 2022 var startskottet till en negativ utveckling där bristen på energi, råvaror och material startade en växande inflation. Detta medförde att vi under 2022 drabbades av högre kostnadsökningar än vad vi haft sammantaget på tio år. Speciellt är det kostnadsökningar inom energi, byggnadsmaterial och köpta tjänster som påverkar fastighetssektorn kraftigt. Men fortsatt ränteuppgång och en osäker avtalsrörelse framledes visar också på en fortsatt osäker kostnadsutveckling under 2023-2024.

Lokalt för vår verksamhet inom Ludvika kommun finns dock många positiva tecken och flera signaler visar på en kommande god utveckling både för kommunen som helhet och för oss inom de kommunala fastighetsbolagen.

Under våren 2022 upphörde restriktionerna kring den Coronapandemi som sedan 2020 påverkat mycket av vår verksamhet. Det har nu inneburit att relationerna med både kunder och entreprenörer fungerar utan begränsningar och att vi arbetar som tiden innan pandemin. Ekonomiskt har pandemin inte fått någon större negativ effekt i fastighetsbolagen. Jag vill speciellt lyfta fram att vår goda beredskap och en positiv inställning från alla våra medarbetare har varit avgörande för att vi kunnat hantera åren med pandemi på ett fungerande sätt.

Mycket av året 2022 har lokalt i Ludvika kommun innehållit fortsatta diskussioner kring den positiva effekt som Hitachis framgångar medför och då framför allt hur kommunen och alla vi tillsammans kan samverka för att skapa förutsättningar för att den utvecklingen blir så optimal som möjligt. För oss i de kommunala fastighetsbolagen innebär det en tydlig fokusering på bostads- och lokalförsörjning ut ett tillväxtperspektiv. Målet är så klart att så många som möjligt som får jobb här också väljer att bosätta sig här. För detta krävs inte bara attraktiva bostäder och ändamålsenliga lokaler - lika viktigt är helheten där handel, kommunikationer, fritidsaktiviteter, kommunal service, föreningsliv, sjukvård osv. bidrar till att skapa en sammantaget positiv bild av en attraktiv kommun att både jobba, bo och leva i. I dag pågår ett stort och målinriktat arbete där förändringar, förbättringar och investeringar kommer ge fortsatt goda effekter.

Inom LudvikaHem AB är frågan om kommande nyproduktion av hög prioritet. Att bygga centralt, sjönära och i attraktiva lägen blir än mer viktigt framöver. Lika viktigt är att vi bygger kostnadseffektivt med konkurrenskraftiga hyror samt att vi är miljömedvetna, kvalitetsfokuserade och får låg energiförbrukning på våra byggnader. När produktionskostnader, hyresnivåer, efterfrågan och marknadsvärde harmonierar skapas både en affärsmässighet för bolaget och en framgång för kommunen. Idag pågår ett förarbete för eventuellt kommande nyproduktion av bostäder på Väsmanstranden och kvarteret Svanen, båda centralt i Ludvika.

Vi har många år bakom oss där vi haft förvånansvärt låga räntor, vilket har inneburit att fastighetsbolagen kunnat avsätta betydligt mer medel för underhåll än någonsin tidigare. Då vi nu ser en ränteuppgång blir det en stor utmaning att fördela budgeten för att slippa möta ränteuppgången med en lägre nivå på underhåll. För oss är detta, i kombination med den svåra ekvationen för nybyggnadsprojekt, de största utmaningarna att lyckas hantera.

För närvarande pågår ett stort arbetsprojekt med att upprätta tydliga och ändamålsenliga underhållsplaner för alla våra byggnader. Dessa planer kommer visa både det underhållsbehov och den underhållsnivå som finns över tid samt vilket uppdämt behov som finns ackumulerat. Styrelsen har beslutat om framtagandet av dessa planer och strategiska diskussioner med ägaren kommer behövas för att nå en samsyn om hur underhållsbehovet ska kunna finansieras över tid. Detta för att nå en balans med kraven i ägardirektiven om avkastning, soliditet, underhållsnivå och resultat samt att därtill även lyckas med en måttlig hyresutveckling som bostäder orkar bära. Projektet kommer pågå under hela 2023 och 2024.

I hyresförhandlingarna under hösten 2022 var givetvis den höga inflationen och den kraftiga prisutvecklingen i fokus. För många lokalhyresavtal är KPI styrande för hur stor hyresökningen blir för kommande år, men för bostäder och förhandlingsbara lokaler krävs en överenskommelse om hyreshöjningens storlek via en förhandling. Andra viktiga parametrar i förhandlingen är sedan tidigare vakansgrad, ränteutveckling, underhållsbehov och diverse taxor och konsumtionsavgifter. Att lyckas med en hyresförhandling när kostnadsprisindex nästan är 11 % samtidigt som betalningsförmågan och

det ökade ekonomiska utrymmet bland hyresgäster är begränsat, är en stor utmaning.

Jag vill passa på att poängtera den goda relationen mellan Hyresgästföreningen Dala Mitt och oss i de kommunala fastighetsbolagen i Ludvika kommun. Samsynen kring många långsiktiga frågor som t.ex. vakansgrad, räntenivå och underhåll är viktig och en förutsättning för att vi tillsammans ska kunna hantera enskilda år som sticker ut i likhet med 2022-2023. Allmännyttan har sedan begynnelsen alltid haft ett stort socialt ansvarstagande vilket inbegriper den ekonomiska synen på hur hyressättningen sker, att alla ska kunna erbjudas en bostad och att vi finns med en bred geografisk spridning inom kommunen. I slutet av februari 2023 så kom Hyresgästföreningen och LudvikaHem AB överens om en hyreshöjning för år 2023 med 4,4% och att höjningen skulle gälla från och 1 april 2023.

Under 2022 har en utredning om vilka overheadresurser och stödfunktioner som går att samordna gällande hela kommunkoncernen pågått. I utredningen ingick även att se över vilka system, arbetssätt och funktioner som går att utnyttja gemensamt. Genom att samordna dessa resurser skapas en mer homogen koncernkultur vilket förstärker kompetensen, ger en bättre redundans samtidigt som det minskar sårbarheten. Primärt handlar det om funktioner inom personal, ekonomi/finans och kommunikation. Sedan tidigare finns gemensamma organisationer för Upphandling (UHC) och för IT-verksamheten (IT-Center).

I slutet av 2022 fastställdes en ny affärsplan för fastighetsbolagen. Affärsplanen, som avser 2023-2025, väver samman ägardirektiven med styrelsens övergripande huvudstrategier och mål för att därefter brytas ner i organisationen och bilda de måltavlor och aktiviteter som varje avdelning och enhet arbetar med. Den nya affärsplanen har ett stärkt fokus på underhållsbehovet samt på de energiåtgärder som behöver göras för att minska energiförbrukningen, klimatpåverkan och den fossila förbränningen.

Från 2023 har vi en ny mandatperiod framför oss vilket innebär att bolagen, från årsstämman i maj, kommer att få nya styrelser. Det blir en spännande nystart med flertalet nya styrelseledamöter och säkert en hel del frågor som kan komma att få annan prioritering. Helt klart är dock att fastighetsbolagens roll, både LudvikaHem AB med sina bostäder och Ludvika Kommunfastigheter AB, med alla verksamhetslokaler är viktiga redskap i den fortsatta utvecklingen av kommunen.

De lokala förutsättningarna är mycket goda - näringslivets expansion ger fortsatt behov av stor rekrytering de kommande åren, följden blir att fler attraktiva bostäder behöver tillskapas. Handeln fortsätter utvecklas och arbetet med en nystart av gruvbrytning pågår. Genomgående så präglas klimatet idag av en stor tillförsikt, framtidstro och optimism som lätt smittar av sig och skapar klara fördelar i arbetet med rekrytering, etablering, marknadsföring och löpande förvaltning.

I fastighetsbolagens organisation pågår arbetet med att skapa en strategi och plan över hur vi behöver anpassa oss framöver. Det gäller till exempel ett ökat samarbete med kommunkoncernen i helhet, en ökad digital verksamhet, distansarbete, ökad marknadsföring, ett mer proaktivt arbetssätt med underhåll, energi, och miljöåtgärder etc.

Alla våra medarbetare i organisationen är företagets största tillgång! Här finns vår kultur, våra värdegrunder, all vår kunskap och erfarenhet. Hos oss är alla lika viktiga och varje enskild kugge i det stora drivhjulet är avgörande för att vi lyckas med vår verksamhet, att vi trivs ihop och är duktiga på att samarbeta, att vi når en god ekonomi och att vi får ännu nöjdare kunder.

Det är med en stor glädje och stolthet jag vill framföra mitt och företaget varma tack till alla arbetskamrater i hela vår organisation som bidragit till att 2022 blev ännu ett gott år i vår historia.

Ulf Rosenqvist  
Vd, LudvikaHem AB



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LudvikaHem AB, organisationsnummer 556048-2019, får härmed avge årsredovisningen för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Ludvika. Bolaget är helägt av Ludvika kommunfastigheter AB, organisationsnummer 556049-7140, som ägs av Ludvika Kommun Stadshus AB, organisationsnummer 559187-4168 som i sin tur ägs av Ludvika kommun, organisationsnummer 212000-2270.

### Allmänt om verksamheten

Från 2011 gäller Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som innebär att bolaget ska kombinera affärsmässighet med samhällsnytta. Samtidigt ändrades också hyreslagstiftningen - allmännyttan sätter idag inte längre taket för hyrorna på orten som tidigare. Lagen innebär att LudvikaHems verksamhet ska bedrivas i allmännyttigt syfte. Bolaget ska tillgodose olika bostadsbehov, utbudet ska vara varierat, ha god kvalitet och kunna attrahera olika hyresgäster, inklusive människor med en svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget ska också erbjuda hyresgästerna möjlighet till boinflytande. En grundläggande tanke är att bolagets bostäder ska vara tillgängliga för alla.

För att undvika snedvridning av konkurrensen ska LudvikaHems verksamhet drivas enligt affärsmässiga principer. Det innebär att alltid utgå från vad som är bäst för bolaget och agera som en långsiktig och seriös fastighetsägare. Det betyder också att Ludvika kommun inte får ge LudvikaHem några speciella fördelar som gynnar bolaget ekonomiskt i förhållande till privata fastighetsägare. Kommunen ska ställa motsvarande avkastningskrav på sitt bolag, som likartade långsiktiga privata fastighetsägare gör. Kravet ska alltid utgå från den lokala marknadssituationen och bolagets egna förutsättningar. Om kommunen går i borgen för bolagets lån ska en avgift tas ut så att bolaget inte får lägre lånekostnad än konkurrenterna. Kommunen får inte ställa krav på att bolaget vidtar åtgärder som inte är lönsamma. Om kommunen vill få sådana åtgärder genomförda, måste det ske i egen regi eller efter upphandling.

### Ändamålet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Ludvika kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytande. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten skall bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

### Värdegrunder

Våra värdegrunder ska genomsyra vårt dagliga arbete. Värdegrunderna är en kompass i vårt sätt att bemöta varandra, våra kunder, hyresgäster, lokalutnyttjare och samverkanspartners. Våra värdegrunder sammanfattas med de tre ledorden Trygghet, Effektivitet och Affärsmässighet.

### Vision - Det bästa boendet

Vår vision är ledstjärnan i kontakterna med våra kunder. Alla kundgrupper ska uppleva sitt boende som det bästa valet. Funktionellt och servicemässigt, men även med avseende på trygghet, säkerhet och kvalitet.

### Personal

LudvikaHem hade vid 2022 års utgång 39 (42) tillsvidareanställda, varav 23 (24) män och 16 (18) kvinnor. Dessa fördelar sig på 19 (19) tjänstemän och 20 (23) kollektivanställda. Ledningsgruppen består av 6 personer varav 3 kvinnor (fom 2022-09-08) och 3 män (fom 2022-03-27).

### Ledningsgrupp

Ulf Rosenqvist, vd  
Eva-Lena Gunningberg, marknadschef  
Jan Hedberg, byggchef t.o.m. 2022-09-30  
Ulf Adolfsson, byggchef fr.o.m. 2022-10-01  
Jan Forsberg, driftchef  
Susanne Modin, verksamhetsutvecklare



Hans Westergren, administrativ chef t.o.m. 2022-03-27  
Anna Håkansson, ekonomichef fr.o.m. 2022-09-08

### Styrelse

Från och med årsstämman 2022-05-31.

### Styrelseledamöter:

- Ingvar Henriksson (s), ordförande
- Anders Hellstrand (m), vice ordförande
- Leif Carlzon (m) t.o.m. 2022-11-30
- Hans-Göran Persson (m) fr.o.m. 2023-01-26
- Conny Bringås (v)
- Sören Grandelius (s)
- Ulrika Berglund (s)
- Alexander Trygg (sd)

### Lekmannarevisor:

Bengt Andersson (ordinarie)  
Inez Knutsen (suppleant)

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Under året har arbete med stamrenovering på Grågåsvägen 8 i Marnäs fortlöpt och under december månad var projektet klart. Arbetet har bland annat inneburit relining av avloppsstammar samt renovering av vissa badrum. I samband med stamrenoveringen byttes även fönster på delar av byggnaden.

Projektet Energy matching färdigställdes under året. Energy matching är ett projekt som genomförts med stöd av EU-bidrag och innebär energieffektiviseringar.

I centrum byggdes en lokal om och renoverades för en ny restauranghyresgäst. Det installerades en ny ventilationsanläggning och i övrigt anpassades lokalen efter verksamhetens önskemål. I oktober var projektet klart.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kkr 2018
Hysesintäkter	213 397	208 073	222 326	223 601	222 755
Resultat efter finansnetto	14 748	-63 202	76 621	-8 199	24 812
Balansomslutning	859 059	849 037	931 567	996 780	879 769
Eget kapital	205 103	193 239	143 625	144 172	125 047
Antal bostäder	3 253	3 253	3 246	3 321	3 318
Antal lokaler	349	347	346	367	364
Area bostäder, kvm	197 814	197 814	197 332	204 942	204 695
Area lokaler, kvm	22 316	22 225	21 528	27 534	27 425
Likviditet %	54,5	29,9	25,6	26,5	128
Soliditet %	23,9	22,8	15,4	14,5	14,9
Antal outhyrda bostäder 31/12	189	187	216	124	49
Outhyrda bostäder/Vakansgrad %	5,6	5,7	6,6	3,7	1,4
Flyttningsfrekvens %	22	21	25	22	16
Årsanställda, antal	45	42	42	43	49

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 31

I flerårsjämförelsen inkluderas fr.o.m. 2018 förvaltd lgh med 11 st., 770 kvm.

Bolaget har under 2022 utfört underhåll och reparationer för ca 49,7 (59,4) Mkr. Reparationskostnaderna blev lägre på vattenskador än väntat. Renoveringar har gjorts under året i lägenheter som stått tomma under en längre tid p.g.a nyinflyttningar.

Vakansgraden i LudvikaHem är fortsatt hög och fler insatser krävs för att nå målet på max 3% vakansgrad.

#### **Investeringar**

Bolagets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick totalt till 24,0 (36,9) Mkr varav 23,3 (36,7) Mkr avsåg ny- och ombyggnadsåtgärder.

Bolagets investeringar avsåg bl.a. projektet Energy Matching i Sunnansjö och en hyresgäst Anpassning av en restaurang i centrum.

#### **Likviditet och finansiering**

Likvida medel vid årets utgång uppgick till 62,6 (42,3) Mkr inklusive tillgodohavande på koncernkonto som redovisas som fordringar på Ludvika kommun. LudvikaHems totala låneskuld till kreditinstitut uppgick till 609,6 (609,6) Mkr.

#### **Finansiella risker**

Bolaget exponeras för olika typer av finansiella risker. Dessa risker utgörs främst av ränterisk och finansieringsrisk. Riskerna kontrolleras samt hanteras löpande. Förändringar i räntenivån har en inverkan på räntekostnader. Räntekostnader påverkas också av storleken av bolagets nettoskuld. Finansieringsrisk innebär att bolagets kapitalbehov samt refinansiering av nuvarande låneportfölj försvåras eller fördyras.

#### **Fastigheternas värde**

Den interna värderingen av samtliga fastigheter 31 december 2022 uppgick till 2 064 (2 170) Mkr, att jämföra med det bokförda värdet på 759 (778) Mkr. Inflationen antas bli två procent per år under hela kalkylperioden. Någon besiktning av fastigheterna har inte genomförts. Ingen extern värdering har gjorts av beståndet. Vid tidpunkten för värderingen var hyrorna för bostäderna inte färdigförhandlade vilket innebär att hänsyn till 2023 års hyror inte har tagits i värderingen.

Under 2022 har 1 fastighet skrivits ned med totalt 1,9 Mkr. Ingen uppskrivning av fastigheter har skett under räkenskapsåret.

#### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Befolkningsutvecklingen i Ludvika har under 2022 fortsatt att minska, men med tanke på att Hitachi Energis behov av nyanställningar de närmsta åren är stort kan befolkningsutvecklingen eventuellt öka. I det korta perspektivet påverkas vi av befolkningstappet och vi ser en utmaning i att hålla uthyrningsgraden uppe.

Bolaget har under året minskat skuldsättningen genom amortering, men är fortsatt exponerat för förändringar på räntemarknaden. Ränterisken har säkrats genom att teckna ränteswapar och bundna lån. Justeringar i räntesäkringarna görs enligt finanspolicyn.

Stigande kostnader för energi och vatten utgör en risk inom koncernen, då dessa är stora kostnadsposter i resultaträkningen. Energiunderskottet i Europa på grund av kriget i Ukraina har bidragit till att elpriset är rekordhøgt och det i sin tur driver på inflationen. Ett troligt scenario är att många taxebundna kostnader kommer följa inflationstakten framöver. Pelletsavtalet går ut 2023-08-30 och kostnaden förväntas gå upp mellan 50-150 %. Elhandelsavtalet är bundet fram tills 2024-12-31 och de prognoser som bland annat energimyndigheten redovisar är att kostnaden kommer öka mellan 300-500 % när avtalet går ut. Vid en ökning av vakanser ligger dock fasta kostnader för el och fjärrvärme kvar och detta påverkar resultatet negativt. Med syfte att ytterligare minska förbrukningen fortsätter införandet av individuell mätning och debitering av el- och vattenförbrukning i samband med renovering av lägenheter.

I slutet av februari 2023 kom Hyresgästföreningen och LudvikaHem AB överens om en hyreshöjning för år 2023 med 4,4%, överenskommelsen om höjningen ska gälla från och 1 april 2023.

#### **Miljö**

Koncernen fortsätter att satsa på miljö- och energiarbetet och arbetar utifrån den gemensamma Miljö- och Energiplanen.

De strategiska målen i Miljö- och Energiplanen är:

- Minskad energiförbrukning
- Ett effektivt nyttjande av fjärrvärme
- Fossilfri energi
- Minskad klimatpåverkan från transporter
- Hållbar avfallshantering
- Närmiljö
- Klimatsmarta hyresgäster

LudvikaHem anslöt sig under 2018 till Sveriges Allmännyttas satsning på energibesparande åtgärder, Klimatinitiativet. LudvikaHems mål är att ha 20 % lägre energianvändning och fossilfri energi till år 2030. Energinvändningen har minskat under 2022 jämfört med 2021.

Energinvändningen minskade tack vare specifika insatser i följande områden:

Installation av IMD

Säfsgården - Installation av två pellets pannor gav 5 % energibesparing.

Folketshuset - Minskad energianvändning med 3,5 % tack vare systematiskt energiarbete.

Ljunghällsgårdarna - Minskad energianvändning med 6 % tack vare systematiskt energiarbete.

Ludvika Gård - Installation av lokala fjärrvärmecentraler genererade en minskad energianvändning med 9 % jämfört med 2021.

Generella driftoptimeringar över beståndet med extra stor effekt på Kyrkskolan, Solviksskolan och Stensvedens förskola.

#### **Miljö- och klimatsmart**

Arbetsgruppen Miljö & Klimatsmart har under året fortsatt arbetet med miljöprojekt. Fokus 2022 har varit att höja organisationens och hyresgästernas medvetenhet om vatten som en värdefull resurs. Målet med projekten är ökad kunskap som leder till attityd- och beteendeförändringar som i sin tur ska leda till ett mer prioriterat arbete med vattenfrågor.

#### **Fossilfri fordonsflotta**

För att uppnå målet om en fossilfri fordonsflotta till år 2030 har bolaget under året fortsatt utbytet av fossildrivna fordon. Under 2023 återstår endast två fordon att bytas ut för att målet ska vara uppnått.

#### **Avfall**

Införande av fullskalig källsortering i verksamheter startades upp under 2022. Badhuset och stationshuset i Grängesberg samt Saxdalen och Sunnansjö skola är klara, arbetet med införandet kommer att fortlöpa under 2023. Införandet av matavfallsinsamling i skolkök och boenden med särskild service i Ludvika kommun blev under året klart.

För att minska klimatpåverkan från transporter har ett arbete med att öka volymen på avfallsstationer påbörjats. Effekten av ökade volymer blir färre hämtningar vilket bidrar till mindre tung trafik i våra områden.

#### **Social hållbarhet**

För LudvikaHem är det viktigt att ha fokus på socialt arbete och sociala insatser. Bolaget arbetar aktivt med integrationsfrågor, praktikplatser, sommarjobb, tolkservice, bostöd, sponsrat idrottsföreningar samt haft ett omfattande samarbete med den lokala hyresgästföreningen.

## Förslag till disposition av företagets vinst

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	62 092 474
årets resultat	13 183 078
Totalt	<hr/> 75 275 552
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	75 275 552
Summa	<hr/> 75 275 552

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



## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	2	213 397	208 073
Övriga rörelseintäkter	3,4	13 743	14 383
		<u>227 140</u>	<u>222 456</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-121 180	-128 714
Övriga externa kostnader	6,7	-19 538	-24 499
Personalkostnader	8	-28 389	-28 264
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-33 816	-92 456
Övriga rörelsekostnader		-898	-320
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-203 821</u>	<u>-274 253</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>23 319</u>	<u>-51 797</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	10	3	52
Ränteintäkter och liknande intäkter	11	666	378
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-9 240	-11 835
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>-8 571</u>	<u>-11 405</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>14 748</u>	<u>-63 202</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>14 748</u>	<u>-63 202</u>
Skatt på årets resultat	13	-1 565	13 403
<b>Årets resultat</b>		<u>13 183</u>	<u>-49 799</u>

2023052609149

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	758 940	778 386
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 990	2 398
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	17 989	9 386
		<u>778 919</u>	<u>790 170</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	17	2 000	2 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	43	43
Uppskjuten skattefordran	19	6 253	4 834
Andra långfristiga fordringar	20	227	311
		<u>8 523</u>	<u>7 188</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>787 442</u>	<u>797 358</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Råvaror och förnödenheter		424	520
		<u>424</u>	<u>520</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 783	1 083
Fordringar hos koncernföretag		2 956	2 127
Fordran Ludvika kommun, koncernkonto		62 645	42 342
Aktuell skattefordran		474	3 415
Övriga fordringar		217	1 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 118	950
		<u>71 193</u>	<u>51 159</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>71 617</u>	<u>51 679</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>859 059</u>	<u>849 037</u>

2023052609150

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	31 000	31 000
Uppskrivningsfond	23	65 523	67 597
Reservfond		33 305	33 305
		<u>129 828</u>	<u>131 902</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	28	62 092	111 137
Årets resultat		13 183	-49 799
		<u>75 275</u>	<u>61 338</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>205 103</u>	<u>193 240</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24,25	<u>522 600</u>	<u>483 000</u>
		522 600	483 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut, kortfr	24,25	87 000	126 650
Leverantörsskulder		17 302	17 631
Skulder till koncernföretag		2 020	1 867
Övriga kortfristiga skulder		1 863	1 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	23 171	24 821
		<u>131 356</u>	<u>172 797</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>859 059</u>	<u>849 037</u>

## Eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början 2022-01-01	31 000	67 597	33 305	61 337
Årets avskrivning på uppskrivningsfond		-2 074		2 075
Rättelse av tidigare års erhållna bidrag				-1 320
Årets resultat				13 183
<b>Vid årets slut 2022-12-31</b>	<b>31 000</b>	<b>65 523</b>	<b>33 305</b>	<b>75 275</b>

## Kassaflödesanalys

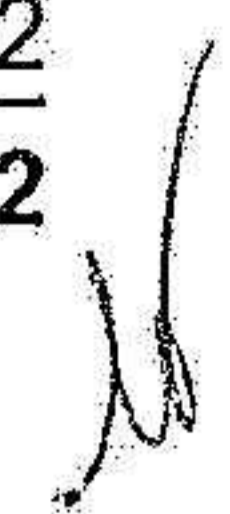
<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		14 748	-63 202
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		33 098	91 855
		47 846	28 653
Betald skatt		-333	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>47 513</b>	<b>28 653</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		96	-59
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 083	-1 859
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-1 793	10 886
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>43 733</b>	<b>37 621</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-24 003	-34 375
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		540	1 327
Förvärv av finansiella tillgångar		-101	-311
Avyttring av finansiella tillgångar		185	70
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-23 379</b>	<b>-33 289</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott		-	59 186
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-	-9 000
Amortering av lån		-50	-67 731
Lämnade koncernbidrag		-	-75 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-50</b>	<b>-92 845</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>20 304</b>	<b>-88 513</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>42 341</b>	<b>130 855</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>62 645</b>	<b>42 342</b>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>			
Erhållen utdelning		2	2
Erhållen ränta		666	378
Erlagd ränta		-9 261	-14 493
<b>Poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Av- och nedskrivningar		33 816	92 456
Rättelse av EU-bidrag 2017-2020, avgår från årets investeringar		-1 617	-
Realisationsvinst (-)/förlust (+) för sålda anläggningstillgångar		899	-601
<b>Summa</b>		<b>33 098</b>	<b>91 855</b>

2023052609152

JW

<u>Likvida medel</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Tillgodohavande på koncernkonto	62 645	42 342
<b>Summa likvida medel</b>	<b>62 645</b>	<b>42 342</b>

2025052609153



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### **Ränta och utdelning**

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts.

Eftersom moderföretaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföretaget redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om återbetalning fattats.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

### *Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### *Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-80
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader 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:*

<i>Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:</i>	<i>År</i>
Stomme, grund	80
Fasad	50
Tak	50
Rum	20
Ventilation	40
Värme, sanitet	60
El, starkström	60
El, svagström	20
Hiss	40
Restpost	50

### *Låneutgifter*

Inga låneutgifter aktiveras.

### *Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar och andelar i koncernföretag*

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Leasing**

#### *Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### *Leasegivare*

Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden. Bolagets hyresavtal mot kunder bedöms som operationell leasing.

#### **Varulager**

Varulagret består av bränsle och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut-principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

#### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehåser för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

#### *Säkring av ränterisk*

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

### **Ersättningar till anställda**

#### *Avgiftsbestämda planer*

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

### **Ersättningar vid uppsägning**

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

### **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.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen 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.

### **Offentliga bidrag**

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

#### *Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

## Not 2 Hyresintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Hyresintäkter, brutto</i>		
Bostäder	210 143	204 514
Lokaler	19 803	19 132
Övrigt	7 951	7 623
<b>Summa</b>	<b>237 897</b>	<b>231 269</b>
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-14 114	-12 868
Lokaler	-1 864	-2 365
Övrigt	-1 525	-1 553
<b>Summa</b>	<b>-17 503</b>	<b>-16 786</b>
<i>Avgår hyresrabatter</i>		
Bostäder	-3 317	-2 674
Lokaler	-762	-809
Övrigt	-8	-9
<b>Summa</b>	<b>-4 087</b>	<b>-3 492</b>
Avgår hyror egna objekt	-2 910	-2 918
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>213 397</b>	<b>208 073</b>

Byggnader som är tagna ur förvaltningen och är i s k malpåse redovisas varken som hyresintäkter eller som outhyrda objekt. Däremot har dessa byggnader vissa kostnader som ingår i fastighets- kostnader.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättningar och intäkter från hyresgäster	4 173	4 311
Externt sålda tjänster	2 093	2 192
Fakturerade kostnader	1 782	121
Realisationsvinster	-	921
Övrigt	5 695	6 838
<b>Summa Övriga intäkter</b>	<b>13 743</b>	<b>14 383</b>

## Not 4 Realisationsvinster

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Försäljning fastigheter Sörvik	-	860
Försäljning inventarier	-	61
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>921</b>

*M*

## Not 5 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel exkl personalkostnader	9 181	7 350
Reparationer	13 866	17 756
Underhåll	35 863	41 622
Taxebundna kostnader	56 799	57 243
Risikkostnader, försäkringsärenden	1 645	1 565
Fastighetsskatt	3 826	3 178
<b>Summa Fastighetskostnader</b>	<b>121 180</b>	<b>128 714</b>

## Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning:</i>		
Inom ett år	1 089	731
Mellan ett och fem år	1 568	1 501
<b>Summa</b>	<b>2 657</b>	<b>2 232</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	944	877

## Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-	153
Andra uppdrag	-	31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	178	100
Andra uppdrag	24	-
<i>Lekmannarevisor</i>		
Revisionsuppdrag	10	9
<b>Summa</b>	<b>212</b>	<b>293</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Anställda</i>		
Totalt	45	42
varav män	27	24
<i>Styrelseledamöter</i>		
Totalt	7	7
varav män	6	6
<i>VD och andra ledande befattningshavare</i>		
Totalt	6	5
varav män	3	4

*JW*

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lön styrelse och VD	173	175
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8	7
<b>Summa styrelse och verkställande direktör</b>	<b>181</b>	<b>182</b>
Varav pensionskostnader enligt avtal, inkl särskild löneskatt	-	-
Lön övriga anställda	18 345	19 243
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 966	6 880
<b>Summa övriga anställda</b>	<b>25 311</b>	<b>26 123</b>
Varav pensionskostnader enligt avtal, inkl särskild löneskatt	1 267	1 555

För styrelsen finns inga avtal om pensioner. VD, Ulf Rosenqvist, är från och med 1 april 2013 anställd i moderbolaget Ludvika Kommunfastigheter AB.

**Not 9 Av- och nedskrivningar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
Byggnader	31 132	90 133
Markanläggningar	1 532	1 230
Inventarier	1 083	1 023
Förbättringsutgifter annans fastighet	69	70
<b>Summa</b>	<b>33 816</b>	<b>92 456</b>

**Not 10 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning på insatskapital HBV	2	2
Realisationsresultat försäljning aktier	-	50
Ränteintäkter, övriga	1	-
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>52</b>

**Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, bank	349	23
Ränteintäkter, koncernföretag	48	-
Ränteintäkter, övriga	269	355
<b>Summa</b>	<b>666</b>	<b>378</b>

**Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	4 703	1 164
Räntekostnader, swappar	2 092	8 092
Övriga räntekostnader och skuldrelaterade poster	7	10
Borgensavgift	2 438	2 569
<b>Summa</b>	<b>9 240</b>	<b>11 835</b>

### Not 13 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-2 984	-334
Uppskjuten skatt	1 419	13 737
	<b>-1 565</b>	<b>13 403</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt		14 748	-63 202
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-3 038	13 020
Ej avdragsgilla kostnader	-0,3	-38	-82
Ej skattepliktiga intäkter	-	1	-
Ränteavdrag från tidigare år	11,3	1 659	79
Justering skattemässig avskrivning byggnader och mark	0,1	18	49
Justering skattemässigt resultat avyttring fastigheter	-1,1	-167	130
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-	-	207
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-10,6</b>	<b>-1 565</b>	<b>13 403</b>

### Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 296 680	1 120 889
-Avyttringar och utrangeringar	-2 010	-1 590
-Omklassificeringar	14 725	177 381
Vid årets slut	1 309 395	1 296 680
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-551 412	-523 596
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	572	866
-Årets avskrivning	-29 767	-28 682
Vid årets slut	-580 607	-551 412
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	95 119	33 869
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-2 613	-750
-Årets uppskrivningar	-	62 000
Vid årets slut	92 506	95 119
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-62 001	-
-Under året återförda nedskrivningar	1 544	-
-Årets nedskrivningar	-1 897	-62 001
Vid årets slut	-62 354	-62 001
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>758 940</b>	<b>778 386</b>

**Varav mark**

Akkumulerade anskaffningsvärden	56 597	56 695
Avyttring	-1 353	-99
Akkumulerade uppskrivningar	28 616	28 616
Redovisat värde vid årets slut	83 860	85 212

**Verkligt värde på Fastighetsförvaltning**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Bedömt marknadsvärde:</i>		
Vid årets början	2 169 981	1 979 753
Vid årets slut	2 064 088	2 169 981

Värderingen har gjorts i en av företagens Datscha AB utvecklad modell som ger möjlighet att analysera den svenska fastighetsmarknaden. Vid jämförelse med marknadsvärdering vid konventionella metoder och kalkylmodeller får en värdering via Datschas modell anses vara mer översiktlig och medföra en något större osäkerhetsmarginal. Värderingen görs för att bedöma eventuella nedskrivningsbehov. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under 10 år samt ett beräknat restvärde vid kalkylperioden slut. Kassaflödesberäkningen baseras på 2022 års utgående hyror på bostäder och 2023 års utgående hyror lokaler. Hyresbortfall, drift- och underhållskostnader samt direktavkastningskrav och kalkylräntor från den marknadsinformation vilken är ortsspecifik, finns som schablon i kalkylmodellen och är hämtad från fastighetskonsultbolaget Newsec.

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	13 071	15 796
-Nyanskaffningar	675	187
-Avyttringar och utrangeringar	-	-3 304
-Omklassificeringar	-	392
Vid årets slut	13 746	13 071
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 673	-12 953
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	3 302
-Årets avskrivning	-1 083	-1 022
Vid årets slut	-11 756	-10 673
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 990</b>	<b>2 398</b>

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 386	152 972
Under året nedlagda kostnader	23 328	36 787
Omklassificeringar	-14 725	-177 773
Omfört till resultaträkningen	-	-2 600
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 989</b>	<b>9 386</b>

### Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 000	2 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	43	43
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

### Not 19 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	-	-5 895	-5 895
Markanläggningar	325	-	325
Balanslånepost	323	-	323
Byggnader	11 500	-	11 500
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>12 148</b>	<b>-5 895</b>	<b>6 253</b>

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	-	-5 895	-5 895
Markanläggningar	393	-	393
Balanslånepost	398	-	398
Byggnader	9 938	-	9 938
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>10 729</b>	<b>-5 895</b>	<b>4 834</b>

### Temporär skillnad

2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	83 860	55 244	28 616
Markanläggningar	24 394	25 973	-1 579
Balanslånepost	-	1 568	-1 568
Byggnader	650 686	706 511	-55 825
	<b>758 940</b>	<b>789 296</b>	<b>-30 356</b>

2021-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	85 212	56 597	28 616
Markanläggningar	25 925	27 830	-1 906
Balanslånepost	-	1 930	-1 930
Byggnader	667 249	715 497	-48 248
	<b>778 386</b>	<b>801 854</b>	<b>-23 468</b>

## Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	311	507
-Tillkommande fordringar	227	311
-Reglerade fordringar	-103	-275
-Omklassificeringar	-208	-232
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>227</b>	<b>311</b>

## Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda leasingkostnader	232	302
Förutbetalda personalkostnader	34	37
Övriga förutbetalda kostnader	672	611
Upplupna intäkter	2 180	-
<b>Summa</b>	<b>3 118</b>	<b>950</b>

## Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
A-aktier		
antal aktier	310 000	310 000
Kvotvärde	100 kr	100 kr

## Not 23 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	67 597	18 965
Årets avskrivning	-2 074	-595
Årets uppskrivning	-	62 000
Uppskjuten skatt på årets uppskrivning	-	-12 773
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 523</b>	<b>67 597</b>

## Not 24 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Fastighetslån</b>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	87 000	126 650
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	423 000	363 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	99 600	120 000
<b>Summa</b>	<b>609 600</b>	<b>609 650</b>

## Förfalloprofil - Räntebindning

Nedan framgår bolagets förfalloprofil i kkr. (inkl. ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	297 000	336 650
Inom 1-2 år	-	-
Inom 2-3 år	63 000	-
Inom 3-4 år	90 000	63 000
Inom 4-5 år	60 000	90 000
Inom 5-6 år	60 000	60 000
Inom 6-7 år	39 600	60 000
<b>Summa</b>	<b>609 600</b>	<b>609 650</b>

*JW*

## Not 25 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2022-12-31	2021-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
<i>Kontrakt med negativa verkliga värden:</i>		
Ränteswapar	9 220	-5 298

## Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	2 451	2 859
Upplupna räntekostnader	2 094	2 115
Förskottsbetalda hyror	15 483	15 409
Övriga poster	3 143	4 438
<b>Summa</b>	<b>23 171</b>	<b>24 821</b>

## Not 27 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Ludvika kommunfastigheter AB, org nr 556049-7140, med säte i Ludvika. Ludvika kommunfastigheter AB ingår i en koncern där Ludvika Kommun, org nr 212000-2270, med säte i Ludvika, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

*Inköp och försäljning inom koncernen:*

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 2,60% (2,14%) av inköpen och 5,95% (6,42%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

## Not 28 Disposition av vinst

*Förslag till disposition av företagets vinst:*

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 75 275 552 kronor, disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Balanseras i ny räkning	75 275 552
<b>Summa</b>	<b>75 275 552</b>

## Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Garantiförbindelse Fastigos garantifond	355	380
<b>Summa</b>	<b>355</b>	<b>380</b>

Ludvika kommun har, i november 2017, beslutat att teckna borgen på lån för maximalt 850 000 kkr. Borgensåtagandet uppgick 2022-12-31 till 609 600 (609 650) kkr. Bolaget har till kommunen förbundit sig att inte belåna de pantbrev som skulle ha lämnats som säkerhet om borgen ej erhållits.

## Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

*Likviditet:*

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

*Balansomslutning:*

Summan av bolagets tillgångar alternativt summan av eget kapital och skulder i balansräkningen.

*Soliditet:*

Justerat Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Flyttningsfrekvens*

Det totala antalet avflyttningar under året i förhållande till under året genomsnittligt antal lägenheter.

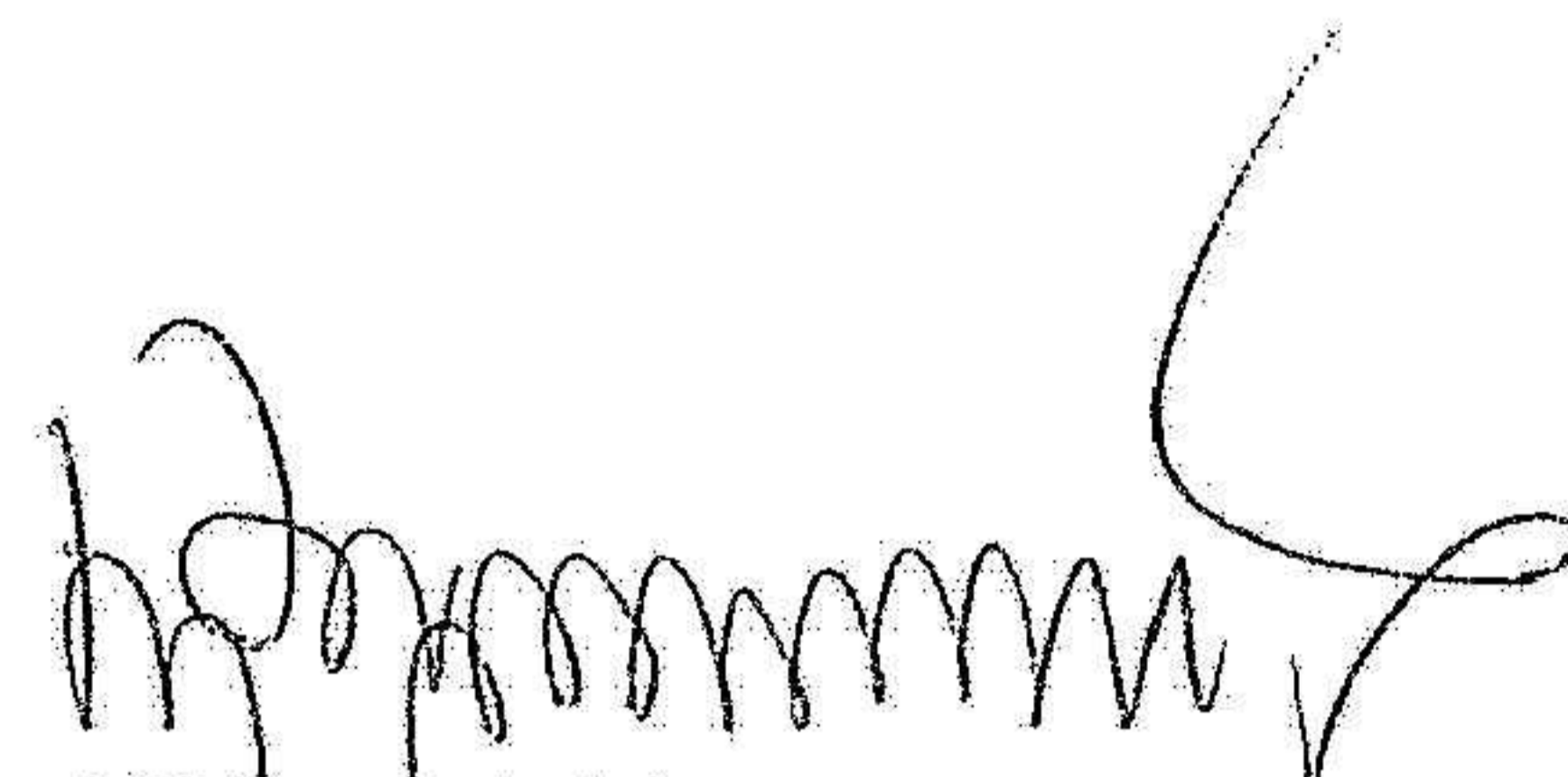
*Årsanställda*

Medelantalet anställda beräknas genom att betalda närvarotimmar, inklusive betald semester, under året ställs i relation till en inom företaget normal årsarbetstid.

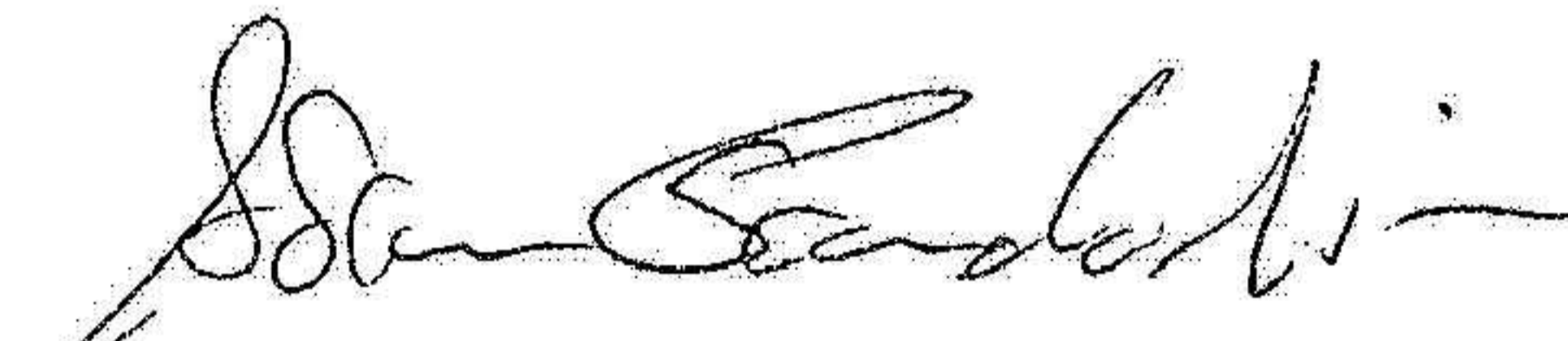
Ludvika den 5 april 2023



Ingvald Henriksson  
Styrelseordförande



Ulf Rosenkvist  
Verkställande direktör



Sören Grandelius  
Styrelseledamot



Conny Bringsås  
Styrelseledamot



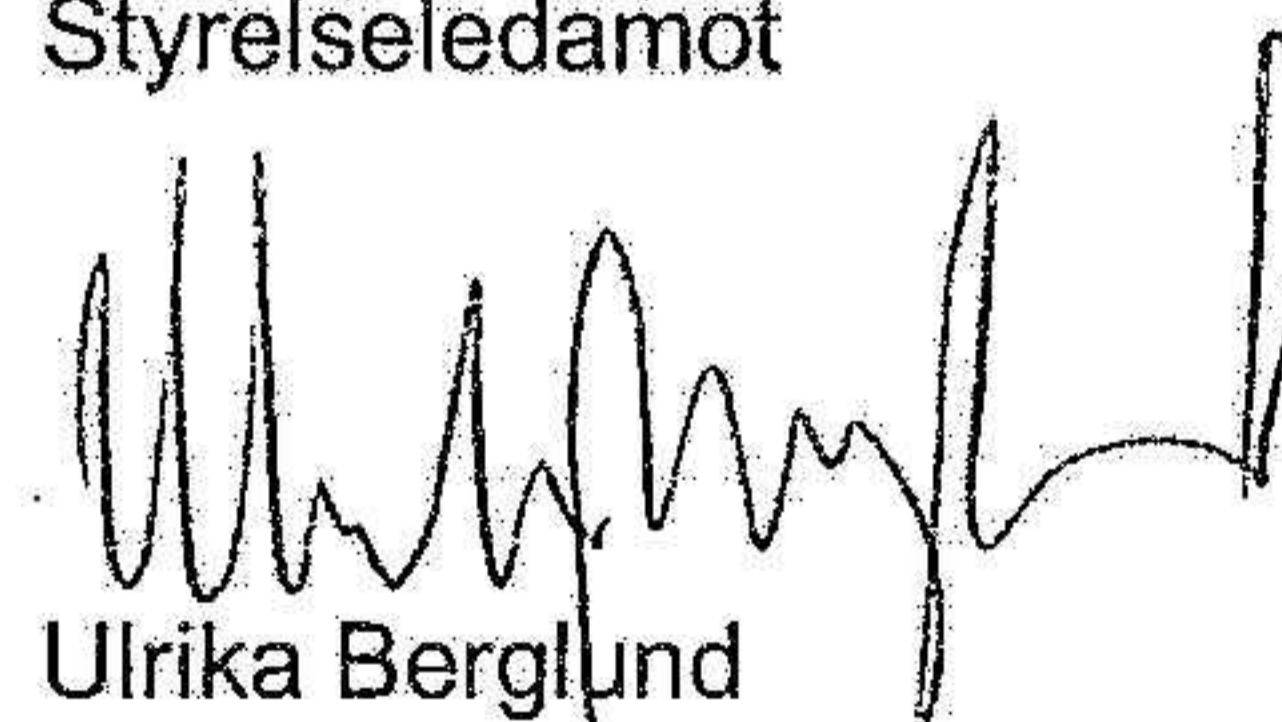
Hans-Göran Persson  
Styrelseledamot



Anders Hellstrand  
Styrelseledamot



Alexander Trygg  
Styrelseledamot



Ulrika Berglund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11  
KPMG AB



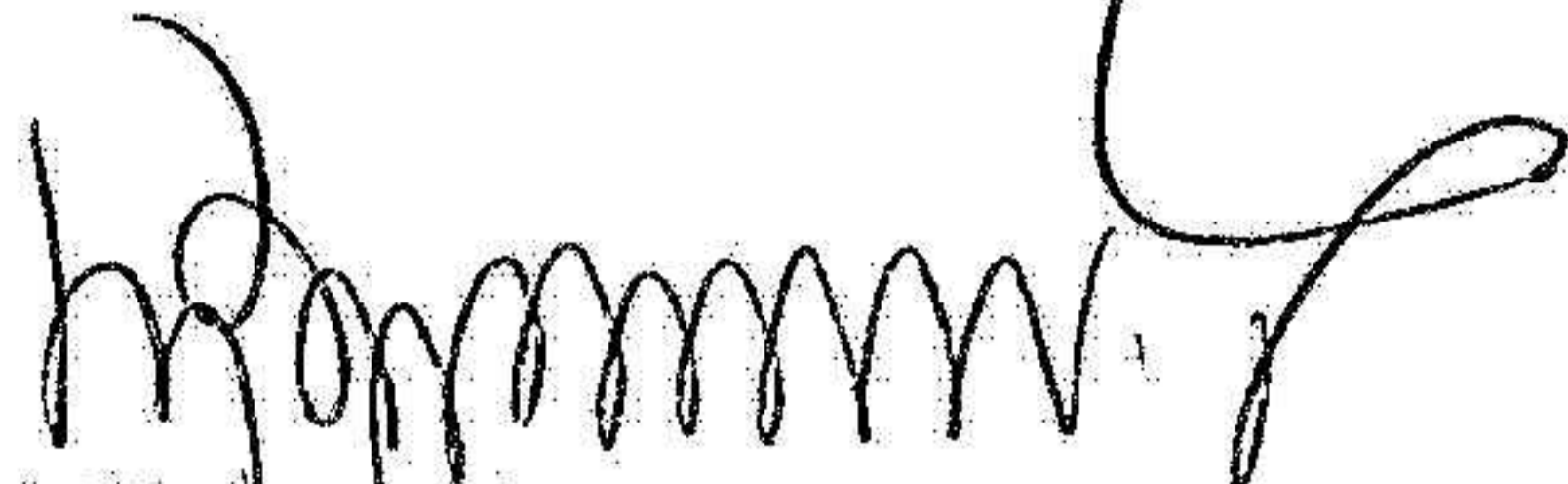
Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i LudvikaHem AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-25. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Ludvika 2023-05-25



Ulf Rosenkvist  
Verkställande direktör

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ludvikahem AB, org. nr 556048-2019

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ludvikahem AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ludvikahem ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

### Revisorns ansvar

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

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, 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 för våra uttalanden. Risker 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. 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 om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ludvikahem AB för år 2022 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 Ludvikahem AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun den 11 maj 2023

KPMG AB

  
Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisör

## Granskningsrapport

Till årsstämman i LudvikaHem Aktiebolag

Organisationsnummer 556048-2019

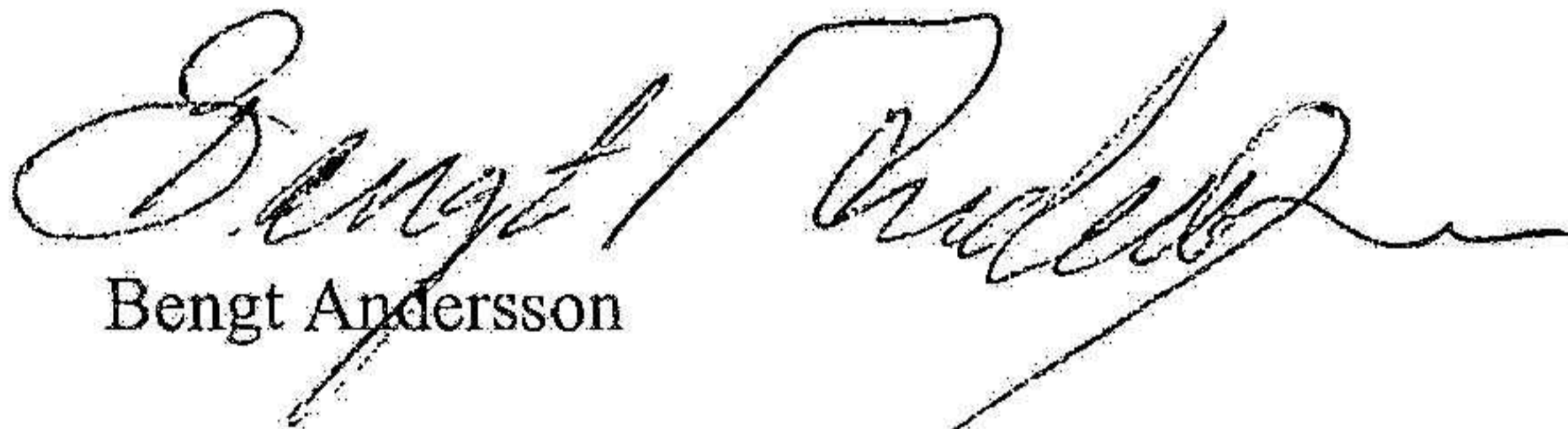
Undertecknad har granskat bolagets verksamhet under år 2022.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Min granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Undertecknad anser att min granskning ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Undertecknad bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknad finner därför inte anledning till att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Ludvika i mars 2023



Bengt Andersson

Av fullmäktige i Ludvika kommun utsedda lekmannarevisorer.

Granskningsrapporten är inte undertecknad, men har godkänts via E-post.