

## 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 26 april 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Linköping den 19 juni 2023



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 2022

<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	36

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 2022.

### 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 1 571 mnkr jämfört med 1 572 mnkr föregående år. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 264 mnkr (2 132), exkluderas rearesultat är resultatet 215 mnkr (229) efter finansiella poster. Finansnettot förbättrades med 2 mnkr och uppgick till -53 (-55) mnkr. Resultat efter skatt uppgick till 149 (1 976) mnkr. Moderbolagets nettoomsättning var 1 344 mnkr (1 347). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 220 mnkr (143).

Koncernens egna kapital per den 31 december 2022 uppgick till 6 413 mnkr (6 259).

Moderbolagets egna kapital per den 31 december 2022 uppgick till 5 947 mnkr (4 123).

### Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Koncernen					
Nettoomsättning mnkr	1 571	1 572	1 635	1 522	1 452
Resultat efter finansiella poster mnkr	264	2 132	249	228	204
Balansomslutning	10 970	10 475	10 574	9 832	9 148
Direktavkastning %	1,8	1,9	2,2	2,3	2,4
Avkastning på totalt kapital %	3,0	20,8	3,2	3,2	3,1
Avkastning på eget kapital %	4,2	40,6	6,0	5,6	5,2
Synlig soliditet %	58,5	59,8	40,1	41,7	43,5
Justerad soliditet %	86,3	87,5	79,3	79,1	79,2
Medelantal anställda st	180	184	187	185	183
Moderbolaget					
Nettoomsättning mnkr	1 344	1 347	1 413	1 306	1 238
Resultat efter finansiella poster mnkr	220	143	208	163	165
Balansomslutning	10 457	9 918	10 291	9 591	8 889
Avkastning på totalt kapital %	2,7	1,6	2,3	1,9	2,8
Avkastning på eget kapital %	4,4	3,5	5,2	4,2	4,7
Synlig soliditet %	56,9	41,6	39,5	41,0	43,1
Justerad soliditet %	84,9	80,9	77,7	77,4	78,0
Medelantal anställda st	167	168	171	168	166

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

Justerad soliditet - Eget kapital och obeskattade reserver med beaktande av uppskjuten skatt samt övervärde i

fastigheter/ balansomslutningen och övervärde i fastigheter utan hänsyn tagen till uppskjuten skatt

Direktavkastning – Driftnetto/ färdigställda fastigheters genomsnittliga marknadsvärde

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

genomsnittlig balansomslutning

Avkastning på eget kapital - Resultat efter finansiella poster/ genomsnittligt eget kapital och obeskattade

reserver med beaktande av uppskjuten skatt

#### Eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 20211231	368 000	3 867 447	4 235 447
Utdelning		-70 214	-70 214
Erhållet aktieägartillskott		117 512	117 512
Årets resultat		1 976 142	1 976 142
<b>Eget kapital 20211231</b>	<b>368 000</b>	<b>5 891 036</b>	<b>6 259 036</b>
Utdelning		-66 019	-66 019
Erhållet aktieägartillskott		71 063	71 063
Årets resultat		149 417	149 417
<b>Eget kapital 20221231</b>	<b>368 000</b>	<b>6 045 496</b>	<b>6 413 496</b>

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets	Summa eget kapital
Eget kapital 20211231	368 000	480 000	3 212 247	4 060 247
Utdelning			-70 214	-70 214
Erhållet aktieägartillskott			117 512	117 512
Årets resultat			14 983	14 983
<b>Eget kapital 20211231</b>	<b>368 000</b>	<b>480 000</b>	<b>3 274 527</b>	<b>4 122 527</b>
Utdelning			-66 019	-66 019
Fusioner			1 672 786	1 672 786
Erhållet aktieägartillskott			71 063	71 063
Årets resultat			146 366	146 366
<b>Eget kapital 20221231</b>	<b>368 000</b>	<b>480 000</b>	<b>5 098 723</b>	<b>5 946 723</b>

#### Marknad

Linköpings befolkning ökade under 2022. Den totala ökningen var cirka 1 000 personer jämfört med 2021. Totalt har befolkningen i kommunen ökat med cirka 8 000 personer under de senaste fem åren. Detta har bidragit till ett gynnsamt marknadsläge för företaget. Koncernen hade vid årets slut 18 037 bostäder varav 4 136 stycken var studentlägenheter. Uthyrningsgraden för bostäder uppgick till 99,9 % (99,9). Vakansgraden för lokaler har under året varit i genomsnitt 6,9 % (6,0).

92

ank=20230622:2023062600576

### Fastighetsbeståndet

Under året har sammanlagt 152 stycken nyproducerade lägenheter blivit färdigställda och klara för inflyttning i koncernen. I kvarteret Lugnet i Ebbepark har 114 hyresrätter färdigställts. I Ekängen har 38 radhus, så kallade Kombohus byggts. All färdigställd nyproduktion är uthyrd. Utöver nyproduktionen har det tillskapats 6 nya lägenheter i det befintliga beståndet, främst genom ombyggnation av gemensamhetsutrymmen till pentrybostäder i Studentbostäder. Utöver hyresrätterna har även 71 bostadsrätter i kvarteret Ebbepark Lugnet färdigställts. Alla bostadsrätter, förutom en, har sålts. Vid utgången av 2022 är 524 bostäder under produktion. Den tredje etappen av Norrskenet i Vasastaden är i produktion. I projektet ingår 85 bostäder och 650 kvm lokaler. I Ebbepark Lugnet pågår byggnationen av 62 bostadsrätter. Under åren 2021 och 2022 har 354 bostäder producerats i Ebbepark Lugnet. Området är uppdelat i tre olika kvarter som färdigställts etappvis med olika färdigställande- och inflyttningstider. Av de 354 lägenheterna är ungefär hälften bostadsrätter. I Ebbepark kvarteret Dynamiken kommer 111 bostäder vara klara för inflyttning under våren 2023. Ytterligare ett projekt i Ebbepark pågår, Labbet. Här har det varit projektstart för 106 lägenheter. År 2020 brann en fastighet i Skäggetorp. Byggnaden har rivits och har ersatts av ett nytt prefabricerat hus innehållande 46 lägenheter. Dessa lägenheter är färdiga för inflyttning till sommaren 2023.

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

Investeringarna i koncernens fastigheter uppgick till 848 mnkr (898) under året, varav moderbolaget svarar för 738 mnkr (699). Av investeringarna i koncernen avsåg 513 mnkr (527) nyproduktion.

### Marknadsvärden på fastigheter

Årets marknadsvärdering har utförts av ett externt värderingsföretag. Marknadsvärdet på koncernens färdigställda fastigheter är beräknade till 31 668 mnkr (32 043). Motsvarande bokfört värde uppgick till 9 311 mnkr (8 827). För moderbolagets fastigheter uppgår marknadsvärdet till 27 344 (27 768) mnkr jämfört med bokfört värde om 7 883 (7 374) mnkr.

### Aktier i dotterbolag och intressebolag

De två holdingbolagen, Delphinarium 431 AB och Delphinarium 436 AB och det fastightsägande bolaget Linköping Industriroboten 2 AB fusionerades under året.

### Kassaflöde och likviditet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i koncernen uppgick till 429 mnkr (355). Årets kassaflöde uppgick till 0,4 mnkr (-69,3). Koncernens tillgängliga likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 216 mnkr (215).

arkiv=20230622:2023062600577

90

### Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick vid utgången av 2022 till 178 (186) varav 166 (170) i moderbolaget. Medelantalet anställda under året uppgick till 180 (184) varav 167 (168) i moderbolaget. Av de anställda i koncernen var 66 (68) män och 114 (116) kvinnor. I moderbolaget var 60 (61) män och 107 (107) kvinnor anställda.

Löner och sociala kostnader har belastat koncernresultaträkningen med 134,4 mnkr (142,2) varav de sociala kostnaderna utgjorde 43,3 mnkr (46,1). I moderbolaget har resultaträkningen belastats med 125,7 mnkr (131,3) varav de sociala kostnaderna utgjorde 40,8 mnkr (42,5).

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 hemsida, [www.stangastaden.se](http://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 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.

### 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 56,5 %. 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 78,6 % av lämnat koncernbidrag i aktieägartillskott.

### Förslag till vinstdisposition

Bolagets fria vinstmedel uppgår till kronor 5 098 722 715 enligt följande:

Balanserade vinstmedel	4 952 356 238
Årets resultat	146 366 477
Summa	<u>5 098 722 715</u>

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 5 098 722 715 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning (3 680 000 aktier * 29,50 kronor)	108 546 000
Balanseras i ny räkning	4 990 176 715
Summa	<u>5 098 722 715</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.

### Övriga vinstdispositioner och koncernbidrag

AB Stångåstaden lämnade koncernbidrag med 89 500 tkr till moderbolaget Linköpings Stadshus AB. Moderbolaget erhöll koncernbidrag från dotterbolagen Studentbostäder i Linköping AB med 42 300 tkr och från TGS Fastigheter nr 3 AB med 2 300 tkr. Dotterbolaget Kulturfastigheter i Linköping AB tog emot 6 800 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 2023 äger rum onsdagen den 26 april.

ank=20230622.2023062600579

## Resultaträkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
	1,2		
Hysesintäkter	3-4	1 532 353	1 531 377
Övriga intäkter		38 711	40 944
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 571 064</b>	<b>1 572 321</b>
Driftskostnader	5,7	-618 693	-611 322
Underhållskostnader		-342 779	-332 523
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-34 976	-34 162
<b>Driftsnetto</b>		<b>574 616</b>	<b>594 314</b>
Av- och nedskrivningar	8	-228 799	-233 508
<b>Bruttoresultat</b>		<b>345 817</b>	<b>360 806</b>
Central administration och marknadsföring	6-7	-77 744	-85 837
Resultat från fastighetsförsäljning	9	49 356	1 902 799
<b>Rörelseresultat</b>		<b>317 429</b>	<b>2 177 768</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	10	-	9 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	3 557	1 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-57 041	-56 547
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>263 945</b>	<b>2 131 795</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, lämnade		-89 500	-148 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>174 445</b>	<b>1 983 795</b>
Skatt på årets resultat	13	-25 028	-7 581
<b>Årets resultat</b>		<b>149 417</b>	<b>1 976 214</b>

90

## Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1,2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	14-15	9 311 082	8 827 095
Inventarier	16	15 692	18 966
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	1 201 216	1 230 524
		<u>10 527 990</u>	<u>10 076 585</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intressebolag	19	28 691	20 477
Fordringar hos intressebolag	20	76 304	50 304
Ägarintresse i övriga företag	21	80	80
Andra långfristiga fordringar	22	2 350	2 136
		<u>107 425</u>	<u>72 997</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 635 415</u>	<u>10 149 582</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Insatser i bostadsrättsförening		5 930	13 160
		<u>5 930</u>	<u>13 160</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 100	7 485
Fordringar hos koncernbolag		533	1 226
Aktuell skattefordran		2 719	2 391
Övriga fordringar	23	244 517	221 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	67 423	56 236
		<u>321 292</u>	<u>289 317</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	29	7 269	22 565
		<u>7 269</u>	<u>22 565</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>334 491</u>	<u>325 042</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>10 969 906</u>	<u>10 474 624</u>

## Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1,2		
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		368 000	368 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		6 045 496	5 891 036
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		6 413 496	6 259 036
<b>Summa eget kapital</b>		6 413 496	6 259 036
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		3 122	3 514
Uppskjuten skatteskuld	26	351 961	332 041
		355 083	335 555
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	2 770 500	2 241 000
		2 770 500	2 241 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 000 000	1 200 000
Leverantörsskulder		193 192	201 613
Skulder till moderbolag		20 312	31 113
Skulder till koncernbolag		61 889	62 359
Övriga skulder		3 161	3 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	152 273	140 196
		1 430 827	1 639 033
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		10 969 906	10 474 624

## Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
	1,2		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		263 945	2 131 795
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	178 283	-1 697 693
Betald inkomstskatt		407	-1 263
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>442 635</u>	<u>432 839</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		7 230	-13 160
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-15 968	-5 657
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-573	-58 821
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>433 324</u>	<u>355 201</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring av finansiella fordringar		-26 214	763
Investering i inventarier	16	-1 888	-2 771
Försäljning av inventarier	16	1 294	792
Investering i byggnader, mark och markanläggningar	14-15,17	-873 421	-938 413
Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar	14-15,17	234 295	2 666 024
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-665 934</u>	<u>1 726 395</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld till moderbolaget		-96 507	-95 894
Amortering av lån		-	-2 055 000
Upptagna lån		329 500	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>232 993</u>	<u>-2 150 894</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		383	-69 298
<b>Likvida medel vid årets början</b>		215 252	284 550
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	29	215 635	215 252

ank=20230622:2023062600588

## Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
	1,2		
Hysesintäkter	3-4	1 304 437	1 307 089
Övriga intäkter		39 148	39 873
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 343 585</b>	<b>1 346 962</b>
Driftskostnader	5,7	-532 607	-524 622
Underhållskostnader		-302 443	-288 490
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-29 233	-28 295
<b>Driftsnetto</b>		<b>479 302</b>	<b>505 555</b>
Av- och nedskrivningar	8	-181 707	-196 403
<b>Bruttoresultat</b>		<b>297 595</b>	<b>309 152</b>
Central administration och marknadsföring	6-7	-80 753	-83 725
Resultat från fastighetsförsäljning	9	1 542	-44 074
<b>Rörelseresultat</b>		<b>218 384</b>	<b>181 353</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		44 200	2 594
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	14 034	15 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-57 014	-56 514
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>219 604</b>	<b>142 863</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Överavskrivningar		596	632
Koncernbidrag, erhållna		44 600	23 300
Koncernbidrag, lämnade		-96 300	-148 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>168 500</b>	<b>18 795</b>
Skatt på årets resultat	13	-22 133	-3 812
<b>Årets resultat</b>		<b>146 367</b>	<b>14 983</b>

ank=20230622,2023062600584

## Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1,2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggningar	14-15	7 882 892	7 373 791
Inventarier	16	13 587	15 865
Pågående ny-, till- och ombyggnader	17	1 025 260	944 685
		<u>8 921 739</u>	<u>8 334 341</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	18	461 570	442 053
Fordringar hos dotterbolag		656 998	814 667
Andelar i intressebolag	19	28 046	10 760
Fordringar hos intressebolag	20	76 304	50 304
Ägarintresse i övriga företag	21	40	40
Andra långfristiga fordringar	22	2 216	1 997
		<u>1 225 174</u>	<u>1 319 821</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 146 913</b>	<b>9 654 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 062	6 580
Fordringar hos koncernbolag		533	198
Fordringar hos dotterbolag		16 238	11 630
Aktuell skattefordran		2 828	2 944
Övriga fordringar	23	215 153	177 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	63 417	52 861
		<u>303 231</u>	<u>251 942</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	29	7 269	12 017
		<u>7 269</u>	<u>12 017</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>310 500</b>	<b>263 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 457 413</b>	<b>9 918 121</b>

## Balansräkning - moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1,2		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	368 000	368 000
Reservfond		480 000	480 000
		<u>848 000</u>	<u>848 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 952 356	3 259 544
Årets resultat		146 367	14 983
		<u>5 098 723</u>	<u>3 274 527</u>
		5 946 723	4 122 527
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		7 440	8 036
		<u>7 440</u>	<u>8 036</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse		3 122	3 514
Uppskjuten skatteskuld	26	323 917	297 687
		<u>327 039</u>	<u>301 201</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernbolag		–	1 672 782
Skulder till kreditinstitut	27	2 770 500	2 241 000
		<u>2 770 500</u>	<u>3 913 782</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	1 000 000	1 200 000
Leverantörsskulder		166 534	165 623
Skulder till moderbolaget		20 312	31 113
Skulder till dotterbolag		33 970	–
Skulder till koncernbolag		52 002	56 296
Övriga skulder		2 477	2 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	130 416	116 921
		<u>1 405 711</u>	<u>1 572 575</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>10 457 413</u>	<u>9 918 121</u>

ank=20230622-2023062600586

## Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i tkr		2022	2021
	1,2		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		219 604	142 863
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	179 005	226 533
Betald inkomstskatt		103	-571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>398 712</u>	<u>368 825</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-29 813	-33 619
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		21 260	-50 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>390 159</u>	<u>284 273</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga fordringar		-26 219	794
Förändring av fordringar på dotterbolag		157 630	328 642
Övertagen kassa vid fusion		28	-
Investering i inventarier	16	-1 888	-2 248
Försäljning av inventarier	16	1 294	417
Investering i byggnader, mark och markanläggningar	14-15,17	-749 716	-707 906
Försäljning av byggnader, mark och markanläggningar	14-15,17	3 235	464 599
Förvärv av / investering i dotterbolag		18 500	2 419
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-597 136</u>	<u>86 717</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld till moderbolaget		-96 507	-95 894
Upptagna lån hos dotterbolag		-	1 672 782
Amortering av lån		329 500	-2 055 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>232 993</u>	<u>-478 112</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		26 016	-107 122
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>161 155</u>	<u>268 277</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	29	187 171	161 155

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

#### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisning omfattar verksamheten i moderbolaget och samtliga dotterbolag fram till och med 31 december 2022. 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 aktieföretag". Koncernvärdemetoden har tillämpats vilket innebär att moderföretaget har redovisat de fusionerade dotterföretagens tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

#### *Intressebolag*

Intressebolag är de bolag där koncernen innehar ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom att koncernen äger mellan 20 % och 50 % av röstetalen. Vid förvärv av intressebolag upprättas en förvärvsanalys på samma sätt som vid förvärv av dotterbolag. Intressebolag redovisas enligt kapitalsandelmetoden från och med den tidpunkt då det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör. Kapitalandelsmetoden innebär att koncernens andel av intressebolagets resultat efter skatt redovisas på egen rad inom rörelseresultatet. Detta belopp justerar koncernens redovisade värde på andelarna i intressebolaget.

#### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden samt koncernkonto.

## RESULTATRÄKNING

### *Intäktsredovisning*

#### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter 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 tillämpas

*Nyttjandeperiod*

Byggnader

20-100 år

Markanläggningar

20 år

Inventarier

5-10 år

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

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

Stomme

100 år

Fasad, fönster och yttertak

40 år

El, vatten, värme och ventilation

40 år

Tekniska installationer

20 år

Restpost

50 år

### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernbolag

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov.

Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till

återvinningsvärdet. Vid bedömningar av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta

nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar,

andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

90

### **Underhåll och reparationer**

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

### **Realisationsvinst respektive realisationsförlust**

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Skatt**

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

## **BALANSRÄKNING**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

### **Pågående ny-, till- och ombyggnader**

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

### **Finansiella instrument**

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumenten har löpt ut eller 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 innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

#### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas för derivatinstrument som ingår i ett dokumenterat säkringssamband. För att säkringsredovisning ska kunna tillämpas krävs att det finns en entydig koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Det krävs också att säkringen effektivt skyddar den risk som är avsedd att säkras, att effektiviteten löpande kan visas vara tillräckligt hög genom effektivitetsmätningar och att säkringsdokumentation har upprättats. Bedömningen om huruvida säkringsredovisning ska tillämpas görs vid ingången av säkringsrelationen. Redovisning av värdeförändringen beror på vilken typ av säkring som ingåtts. Förluster hänförliga till den säkrade risken redovisas inte så länge som säkringsförhållandet består.

Säkringsredovisningen upphör när säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in samt när säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

#### **Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld**

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

#### **Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar**

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

ark=20250622;2023062600591

## 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 netto redovisas 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**

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
<i>Hyresintäkter brutto</i>		
Bostäder	1 380 819	1 385 967
Lokaler	126 400	121 105
Garage	26 191	27 138
Bilplatser	13 358	13 734
Tillval, tjänster m m	6 482	5 637
	<u>1 553 250</u>	<u>1 553 581</u>
<i>Avgår hyresbortfall</i>		
Bostäder	-1 821	-1 858
Lokaler	-8 739	-7 206
Garage	-782	-1 182
Bilplatser	-524	-505
Tillval, tjänster m m	-638	-628
Hyresrabatter	-8 393	-10 825
	<u>-20 897</u>	<u>-22 204</u>
	<u>1 532 353</u>	<u>1 531 377</u>
	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Hyresintäkter brutto</i>		
Bostäder	1 176 858	1 182 597
Lokaler	103 254	98 853
Garage	26 127	27 078
Bilplatser	12 193	12 461
Tillval, tjänster m m	3 264	2 986
	<u>1 321 696</u>	<u>1 323 975</u>
<i>Avgår hyresbortfall</i>		
Bostäder	-498	-111
Lokaler	-7 656	-6 605
Garage	-782	-1 177
Bilplatser	-316	-289
Tillval, tjänster m m	-313	-306
Hyresrabatter	-7 694	-8 398
	<u>-17 259</u>	<u>-16 886</u>
	<u>1 304 437</u>	<u>1 307 089</u>

92

ark=20230622-2023062600593

**Not 4 Operationell leasing**

**Leasingavtal där bolaget är leasegivare**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncern</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 814	5 959
Mellan ett och fem år	291 780	196 965
Senare än fem år	135 219	178 976
	<u>428 813</u>	<u>381 900</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	126 400	121 105

91,9 % (92,4) av uthyrningen i koncernen avser uthyrning av bostäder, garage och bilplatser. Avtalen avseende uthyrningen är tillsvidareavtal med tre månaders eller en månads uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägning uppgår till 309 864 (292 974) och en månads hyresintäkter från avtalen med en månads uppsägning uppgår till 20 736 (19 992).

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 797	4 305
Mellan ett och fem år	206 837	164 190
Senare än fem år	78 615	83 324
	<u>287 249</u>	<u>251 819</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	103 254	98 853

92,2 % (92,5) 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 309 048 (292 197).

**Not 5 Driftskostnader**

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsskötsel	-109 487	-99 254
Reparation	-77 193	-74 244
Vatten	-35 008	-37 760
Värme	-128 199	-137 710
El	-47 844	-39 381
Sophantering	-29 616	-27 941
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-57 813	-66 350
Kabel-tv, datanät, tomrättsavgifter m m	-4 765	-5 539
Hyresgästföreningen, Kårservice	-3 550	-3 484
Fastighetsadministration	<u>-125 218</u>	<u>-119 659</u>
	-618 693	-611 322

	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
Fastighetsskötsel	-92 957	-83 654
Reparation	-67 874	-65 102
Vatten	-30 829	-33 344
Värme	-112 201	-120 149
El	-32 131	-27 211
Sophantering	-26 190	-24 822
Skadekostnader, kundförluster, försäkringspremier m m	-52 432	-58 619
Kabel-tv, datanät, tomrättsavgifter m m	-601	-1 550
Hyresgästföreningen, Kårservice	-2 763	-2 687
Fastighetsadministration	-114 629	-107 484
	<u>-532 607</u>	<u>-524 622</u>

**Not 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2022	2021
<i>Koncern</i>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-382	-517
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-104	-78
Skatterådgivning	-70	-
Andra uppdrag	-108	-188
	<u>-664</u>	<u>-783</u>

	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	-272	-386
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-104	-78
Skatterådgivning	-4	-
Andra uppdrag	-108	-188
	<u>-488</u>	<u>-652</u>

**Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Moderbolaget	167	36%	168	36%
Dotterbolag	13	46%	16	45%
Koncernen totalt	180	37%	184	37%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning**

	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderbolaget</i>		
Styrelsen	36%	42%
Övriga ledande befattningshavare	50%	50%
<i>Koncernen totalt</i>		
Styrelsen	44%	39%
Övriga ledande befattningshavare	43%	43%

90

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2022		2021	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget (varav pensionskostnad)	84 982 1)	40 755 (10 687)	88 816 1)	42 526 (10 994)
Dotterbolag (varav pensionskostnad)	6 123	2 562 (456)	7 304	3 528 (566)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	91 105 2)	43 317 (11 143)	96 120 2)	46 054 (11 560)

1) Av moderbolagets pensionskostnader avser 688 (641) företagets VD och styrelse.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 817 (821) företagets VD och styrelse.

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

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget (varav tantiem o.d.)	3 345 (-)	81 637 (-)	3 263 (-)	85 553 (-)
Dotterbolag (varav tantiem o.d.)	869 (-)	5 254 (-)	1 296 (-)	6 008 (-)
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	4 214 (-)	86 891 (-)	4 559 (-)	91 561 (-)

**Verkställande direktörens pensionsvillkor och avgångsvederlag**

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

**Ledande befattningshavares ersättningar**

Tkr	2022			
	Grundlön, styrelsearvoden	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad
Styrelsens ordförande				
Astrid Brissman	376	-	-	-
Styrelsens vice ordförande				
Jan Österlind	231	-	-	-
Styrelseledamot Leif Bronsén	42	-	-	-
Styrelseledamot Pegos Celentini	39	-	-	-
Styrelseledamot Gun Djerf	29	-	-	-
Styrelseledamot Maria Moraes	32	-	-	-
Styrelseledamot Stefan Bogren	36	-	-	-
Styrelseledamot Christer Johansson	29	-	-	-
Styrelseledamot Torbjörn Nibelius	30	-	-	-
Styrelseledamot Anna Larsson	33	-	-	-
Styrelseledamot Kent Waltersson	26	-	-	-
Verkställande direktör	2 441	-	86	688
Andra ledande befattningshavare (4 personer)	5 673	-	326	1 584

*Moderbolaget*

2021

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

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader	-220 134	-216 947
Markanläggningar	-12 243	-11 594
Inventarier	-4 636	-4 967
	<u>-237 013</u>	<u>-233 508</u>
<i>Återförda nedskrivningar</i>		
Intressebolag	8 214	—
	<u>8 214</u>	<u>—</u>
	-228 799	-233 508
	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader	-185 521	-183 407
Markanläggningar	-9 832	-9 194
Inventarier	-3 640	-3 802
	<u>-198 993</u>	<u>-196 403</u>
<i>Återförda nedskrivningar</i>		
Intressebolag	17 286	—
	<u>17 286</u>	<u>—</u>
	-181 707	-196 403

**Not 9 Resultat från fastighetsförsäljning**

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Realisationsvinst	49 356	1 902 799
	<u>49 356</u>	<u>1 902 799</u>
	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
Realisationsvinst	1 542	5 115
Realisationsförlust	—	-49 189
	<u>1 542</u>	<u>-44 074</u>

90

**Not 10 Resultat från andelar i intressebolag**

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Årets andel i intressebolags resultat	—	9 072
	—	9 072

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	3 557	1 502
	3 557	1 502

	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	10 648	13 935
Ränteintäkter, övriga	3 386	1 495
	14 034	15 430

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, övriga	-57 041	-56 547
	-57 041	-56 547

	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, övriga	-57 014	-56 514
	-57 014	-56 514

**Not 13 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-28	-50
Uppskjuten skatt	-25 000	-7 531
	-25 028	-7 581

	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-14	-35
Uppskjuten skatt	-22 119	-3 777
	-22 133	-3 812

ank=20230522-2023062600598

**Avstämning av effektiv skatt**

Koncernen	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		174 445		1 983 795
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-35 936	20,6%	-408 662
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	-0,6%	1 082	-0,1%	1 641
Skatteeffekt av ej avdragsgilla/ej skattepliktiga realisationsresultat	-5,6%	9 821	-20,2%	399 898
Skatt på underskott utan motsvarande avdragsmöjlighet	0,0%	-	0,0%	-458
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	5	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	14,3%	-25 028	0,4%	-7 581

Moderbolaget	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		168 500		18 795
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-34 711	20,6%	-3 872
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader/ej skattepliktiga intäkter	7,5%	12 578	-0,8%	-155
Övriga skatteeffekter	0,0%	-	1,1%	215
Redovisad effektiv skatt	-13,1%	-22 133	-20,3%	-3 812

**Not 14 Byggnader, mark och markanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 231 743	12 376 958
Nyproduktion	502 418	381 752
Förbättringar	212 652	272 042
Avyttringar och utrangeringar	-27 611	-819 004
Anskaffningar	28 448	19 995
Vid årets slut	12 947 650	12 231 743
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 404 648	-3 394 548
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	457	218 441
Årets avskrivning	-232 377	-228 541
Vid årets slut	-3 636 568	-3 404 648
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 311 082</b>	<b>8 827 095</b>

ank=20230622-2023062600599

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 367 412	10 518 907
Nyproduktion	502 211	317 330
Förbättringar	155 493	224 163
Avyttringar och utrangeringar	-2 147	-693 488
Fusion	19 995	-
Anskaffningar	28 448	500
Vid årets slut	11 071 412	10 367 412
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 993 620	-2 999 142
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	453	198 123
Årets avskrivning	-195 353	-192 601
Vid årets slut	-3 188 520	-2 993 620
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 882 892</b>	<b>7 373 791</b>

<b>Varav mark</b>	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	780 545	843 277
Anskaffningar	28 448	19 995
Avyttringar	-25 645	-82 727
Redovisat värde vid årets slut	783 348	780 545

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	639 115	685 240
Anskaffningar	28 448	500
Fusion	19 995	-
Avyttringar	-181	-46 625
Redovisat värde vid årets slut	687 377	639 115

<b>Not 15</b>	<b>Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter</b>	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	32 043 270	29 033 117
Vid årets slut	31 668 000	32 043 270

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	27 768 470	25 192 570
Vid årets slut	27 343 500	27 768 470

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.

90

**Not 16 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	67 990	66 656
Nyanskaffningar	1 888	2 772
Avyttringar och utrangeringar	-1 882	-1 438
Vid årets slut	<u>67 996</u>	<u>67 990</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-49 024	-44 874
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 356	817
Årets avskrivning	-4 636	-4 967
Vid årets slut	<u>-52 304</u>	<u>-49 024</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 692</b>	<b>18 966</b>

2022-12-31                      2021-12-31

<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	53 037	51 682
Nyanskaffningar	1 888	2 248
Avyttringar och utrangeringar	-1 882	-893
Vid årets slut	<u>53 043</u>	<u>53 037</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-37 172	-34 019
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 356	649
Årets avskrivning	-3 640	-3 802
Vid årets slut	<u>-39 456</u>	<u>-37 172</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 587</b>	<b>15 865</b>

**Not 17 Pågående ny-, till- och ombyggnader**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	1 230 524	1 130 434
Avyttringar	-161 879	-143 967
Omklassificeringar	-715 070	-653 794
Investeringar	847 641	897 851
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>1 201 216</b></u>	<u><b>1 230 524</b></u>

2022-12-31                      2021-12-31

<i>Moderbolaget</i>		
Vid årets början	944 685	787 614
Omklassificeringar	-657 705	-541 493
Investeringar	738 280	698 564
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>1 025 260</b></u>	<u><b>944 685</b></u>

ank=20230622.202306260001

**Not 18 Andelar i dotterbolag**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	442 053	407 658
Förvärv	–	15 895
Lämnat aktieägartillskott	35 412	18 500
Fusion	-15 895	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>461 570</b>	<b>442 053</b>

<i>Dotterbolag / Org nr / Säte</i>			2022-12-31	2021-12-31
	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Kulturfastigheter i Linköping AB, 556336-6086, Linköping	16 000	100,0	36 792	36 792
TGS Fastigheter nr 3 AB, 556681-1435, Linköping	1 000	100,0	43 564	41 738
Studentbostäder i Linköping AB, 556596-6792, Linköping	1 056 000	100,0	381 164	347 578
Stångåstaden Ebbepark holding i Linköping AB, 559221-2467, Linköping	500	100,0	50	50
Linköping Industriroboten 2 AB, 559320-6054, Linköping	25 000	100,0	–	15 870
Delphinarium 431 AB, 55932-6130, Linköping	25 000	100,0	–	25
			<b>461 570</b>	<b>442 053</b>

**Not 19 Andelar i intressebolag**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	20 477	11 405
Årets andel i intressebolags resultat	–	9 072
Under året återförda nedskrivningar	8 214	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 691</b>	<b>20 477</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<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	-27 232	-27 232
Under året återförda nedskrivningar	17 286	–
Vid årets slut	-9 946	-27 232
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 046</b>	<b>10 760</b>

**Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag**

2022-12-31

<i>Intressebolag</i> <i>/ org nr, säte</i>	<i>Justerat EK</i> <i>/ Årets resultat</i>	<i>Andel (%)</i> <i>/ Antal</i>	<i>Kapital- andelens värde</i> <i>i koncernen</i>	<i>Redov värde</i> <i>hos moderföretaget</i>
<b>Direkt ägda</b>				
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	63 214 / 11 182	40 / 400	25 851	25 286
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	1 442 / -58	25 / 2 500	375	286
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	5 021 / -10	49 / 245	2 465	2 474

**Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intressebolag**

2021-12-31

<i>Intressebolag</i> <i>/ org nr, säte</i>	<i>Justerat EK</i> <i>/ Årets resultat</i>	<i>Andel (%)</i> <i>/ Antal</i>	<i>Kapital- andelens värde</i> <i>i koncernen</i>	<i>Redov värde</i> <i>hos moderföretaget</i>
<b>Direkt ägda</b>				
Bixia Gryningsvind AB, 556779-5348, Linköping	44 092 / 15 643	40 / 400	17 637	8 000
Byggutveckling Svenska AB, 556627-2117, Linköping	1 500 / -54	25 / 2 500	375	286
Linköping Industrin 2 Holding AB, 556929-9828, Linköping	5 031 / -10	49 / 245	2 465	2 474

**Not 20 Fordringar hos intressebolag**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50 304	50 304
Tillkommande fordringar	26 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 304</b>	<b>50 304</b>
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50 304	50 304
Tillkommande fordringar	26 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>76 304</b>	<b>50 304</b>

**Not 21 Ägarintresse i övriga företag**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	80	80
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

99

**Not 22 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 136	2 899
Tillkommande fordringar	214	-
Reglerade fordringar	-	-763
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>2 350</u>	<u>2 136</u>
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 997	2 791
Tillkommande fordringar	219	-
Reglerade fordringar	-	-794
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>2 216</u>	<u>1 997</u>

**Not 23 Kortfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Tillgodohavande på koncernkonto	208 366	192 687
Övriga poster	36 151	29 292
	<u>244 517</u>	<u>221 979</u>

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 outnyttjad.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Tillgodohavande på koncernkonto	179 902	149 138
Övriga poster	35 251	28 591
	<u>215 153</u>	<u>177 729</u>

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 outnyttjad.

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncern</i>		
Förutbetalda räntor	27 982	26 896
Förutbetalda försäkringspremier	8 004	5 262
Upplupna intäkter	13 662	17 620
Förutbetalda underhållsåtgärder	10 771	-
Övriga poster	7 004	6 458
	<u>67 423</u>	<u>56 236</u>

90

<i>Moderbolag</i>	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda räntor	27 982	26 896
Förutbetalda försäkringspremier	6 240	3 161
Upplupna intäkter	13 662	17 570
Förutbetalda underhållsåtgärder	10 771	–
Övriga poster	4 762	5 234
	<u>63 417</u>	<u>52 861</u>

**Not 25 Aktiekapital**

<i>Moderbolag</i>	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	3 680 000	3 680 000
Kvotvärde	100 kr	100 kr
Aktiekapital	368 000	368 000

**Not 26 Uppskjuten skatt**

<i>Koncernen</i>	2022-12-31		
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balanslåneposter	2 072	–	2 072
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-37 941	-37 941
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-309 739	-309 739
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 779	-4 779
Obeskattade reserver	–	-1 574	-1 574
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>2 072</u>	<u>-354 033</u>	<u>-351 961</u>

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

<i>Moderbolaget</i>	2022-12-31		
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Balanslåneposter	2 072	–	2 072
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	–	-41 935	-41 935
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	–	-279 275	-279 275
Uppskrivning av fastigheter	–	-4 779	-4 779
<i>Uppskjuten skatteskuld (netto)</i>	<u>2 072</u>	<u>-325 989</u>	<u>-323 917</u>

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

**Not 27 Skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Kapitalbindningstid t o m 2022	–	1 200 000
Kapitalbindningstid t o m 2023	1 000 000	500 000
Kapitalbindningstid t o m 2024	750 000	750 000
Kapitalbindningstid t o m 2025	991 000	500 000
Kapitalbindningstid t o m 2026	250 000	491 000
Kapitalbindningstid t o m 2027	779 500	–
	<u>3 770 500</u>	<u>3 441 000</u>

*Koncernen och moderbolaget*

Räntebärande skulder uppgår totalt till 3 770 500 tkr i koncernen och i moderbolaget. I de räntebärande skulderna ingår obligationer emitterade i NOK vilka till 100 % har ränte- och valutasäkrats mot SEK via Cross currency swap. Verkligt värde på räntebärande skulder uppgick på balansdagen till 3 728 008 tkr. För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats till ett nettobelopp om 3 770 500 tkr samt räntetak för 4 200 000 som har en kvarvarande löptid på cirka 2-5 år. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen varierar mellan 0,09 % och 2,60 %. Rörlig ränta är baserad på Stibor 90 dagar och justeras var tredje månad.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		
Kontrakt med positiva verkliga värden:		
Ränteswappar	151 902	43 627
Cappar	219 185	43 671
Kontrakt med negativa verkliga värden:		
Ränteswappar	<u>-29 209</u>	<u>-25 527</u>
	<u>341 878</u>	<u>61 771</u>

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncern</i>		
Upplupna räntekostnader	5 070	3 053
Förutbetalda hyresintäkter	119 523	111 190
Upplupna personalkostnader	9 894	10 461
Upplupna underhållskostnader	8 750	2 603
Övriga poster	<u>9 036</u>	<u>12 889</u>
	<u>152 273</u>	<u>140 196</u>

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Upplupna räntekostnader	5 070	3 053
Förutbetalda hyresintäkter	99 986	93 407
Upplupna personalkostnader	9 308	9 228
Upplupna underhållskostnader	8 750	1 861
Övriga poster	7 302	9 372
	<u>130 416</u>	<u>116 921</u>

**Not 29 Likvida medel**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	10	37
Banktillgodohavanden	7 259	22 528
Tillgodohavande på koncernkonto	208 366	192 687
	<u>215 635</u>	<u>215 252</u>

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	10	37
Banktillgodohavanden	7 259	11 980
Tillgodohavande på koncernkonto	179 902	149 138
	<u>187 171</u>	<u>161 155</u>

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

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	237 013	233 508
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-8 214	-
Rearesultat försäljning av fastigheter	-49 356	-1 921 494
Resultatandelar i intresseföretag	-	-9 072
Förändring av avsättningar	-392	-463
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-768	-172
	<u>178 283</u>	<u>-1 697 693</u>

	2022	2021
<i>Moderbolaget</i>		
Avskrivningar	198 993	196 403
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-17 286	-
Rearesultat försäljning av fastigheter	-1 542	30 766
Förändring av avsättningar	-392	-463
Utrangering, vinst / förlust vid försäljning av inventarier	-768	-173
	<u>179 005</u>	<u>226 533</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.

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av koncernens totala kostnader utgjorde 216 176 (225 955) inköp från Linköpings Stadshus-koncernen vilket motsvarar 20,1 (21,1) % av koncernens rörelsekostnader.

**Not 32 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**

<i>Koncernen</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantifond i Fastigo	1 841	1 861
	<u>1 841</u>	<u>1 861</u>
<i>Moderbolaget</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantifond i Fastigo	1 714	1 709
	<u>1 714</u>	<u>1 709</u>

**Not 33 Förslag till vinstdisposition**

*Moderbolaget*

Bolagets fria vinstmedel uppgår till kronor 5 098 722 715 enligt följande:


Balanserade vinstmedel	4 952 356 239
Årets resultat	146 366 476
Summa	<u>5 098 722 715</u>

Styrelsen föreslår årsstämman att till förfogande stående vinstmedel, 5 098 722 715 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning (3 680 000 aktier * 29,50 kronor)	108 546 000
Balanseras i ny räkning	4 990 176 715
Summa	<u>5 098 722 715</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.

Linköping den 27 februari 2023



Astrid Brissman  
Ordförande



Jan Österlind  
Vice ordförande




Pegos Celentini




Torbjörn Nibelius



Gun Djerf



Christer Johansson



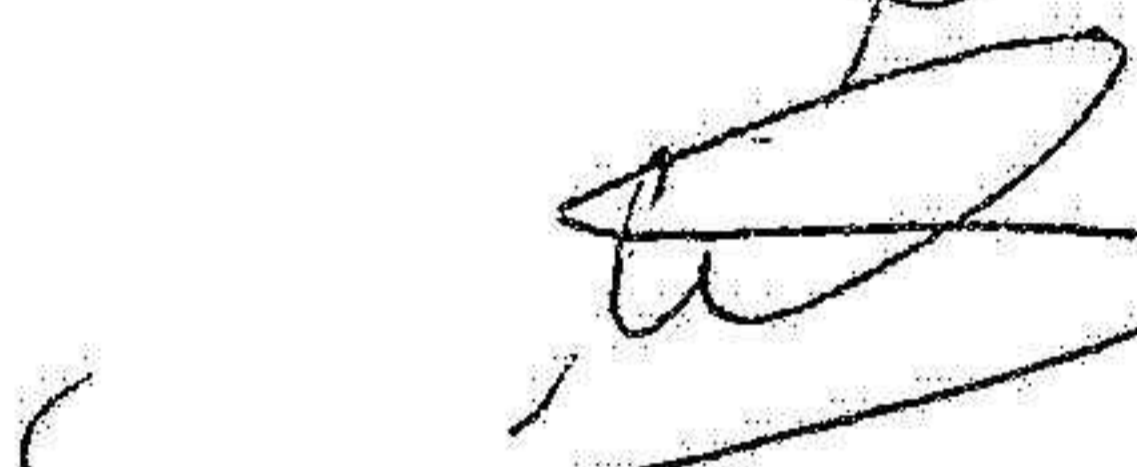
Kent Valtersson



Anna Larsson



Stefan Bogren



Maria Moraes

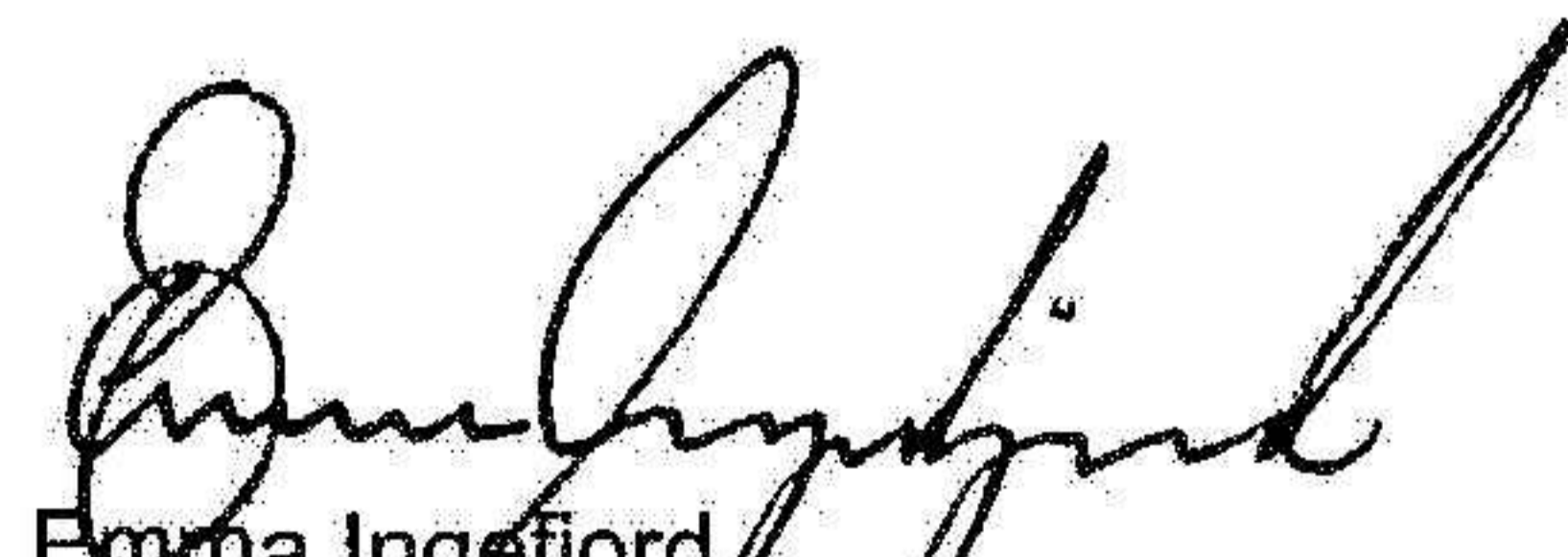


Leif Bronsén




Fredrik Törnqvist  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>23</sup> mars 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Emma Ingefiord  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för AB Stångåstaden (publ) för år 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 AB Stångåstaden (publ) 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 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

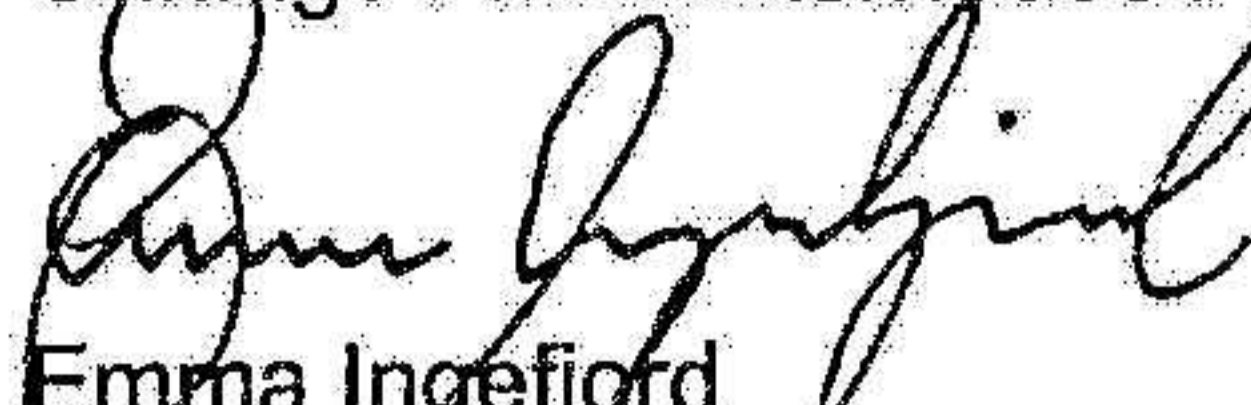
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2023- 03-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Emma Ingefjord  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:  
