

Årsredovisning för

LudvikaHem AB

556048-2019

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
VD har ordet	1-3
Förvaltningsberättelse	4-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-24
Underskrifter	25

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

VD har ordet

När nu år 2021 är till ända kan vi åter igen summera ett verksamhetsår som hårt präglats av den ännu pågående Coronapandemin. Mången av vår verksamhet har starkt påverkats av de konsekvenser med anledning av restriktioner och begränsningar i verksamheten som funnits i drygt två år. Tack vare ett målmedvetet arbets sätt med en noggrann efterlevnad av fastlagda rutiner har våra medarbetare, entreprenörer och hyresgäster hanterat två år av pandemin på ett mycket bra sätt. En mindre avvikelse på intäkter från affärslokaler kan konstateras men inte i den utsträckning som i ett tidigt skede befarades.

2021 har rymt en bred diskussion och debatt kring Ludvika kommuns förutsättningar för en fortsatt expansion. Detta har sin grund ur flera viktiga signaler där Hitachis tillväxt och framgång utmärker sig som tydligast. När många nya arbetstillfällen förväntas tillskapas måste även samhällets utveckling följa med hand i hand. Nya bostadsområden, fler förskoleplatser, ökad handel, bättre kommunikationer och ett bredare föreningsliv är exempel på viktiga förutsättningar för en stad och kommun i tillväxt. Här har den kommunala fastighetsorganisationen en avgörande betydelse för bland annat lokal- och bostadsförsörjning. Under perioden 2015-2021 nyproducerade och tillskapade LudvikaHem AB 162 centrala attraktiva hyresrätter i kommunen. Förutom värdet i att nya bostäder skapar möjligheter för fler kommuninnevånare, ökade skatteintäkter, förbättrade möjligheter till nyrekrytering av arbetskraft samt nya flyttkedjor, så ger också de nya bostadshusen en mer levande stadskärna, en bättre stadsmiljö, en mer levande stad och ett bättre underlag för handel och servicenäring. Ludvikas mycket goda strategiska läge i Västerbergsslagen med närhet till Örebro, Västerås och Falun-Borlänge regionen medför troligen att vi i spåren av Hitachi Energys framgång kan komma att se fortsatta etableringar i området. Positiva synergier uppstår då kring bland annat infrastruktur, kring marknadsföring och av varumärket Ludvika kommun.

Under hösten 2021 utarbetades en ny gemensam affärsplan för LudvikaHem AB och moderbolaget Ludvika Kommunfastigheter AB. Affärsplanen har sin grund i de ägardirektiv som Ludvika kommun tillställer bolagen och innehåller i övrigt övergripande huvudstrategier, inklusive mål som styrelsen för bolagen fastställt. Affärsplanen bryts ner i organisationen och bildar de måltavlor med prioriterade aktiviteter som verksamheten använder för sin målstyrning. I arbetet kring affärsplanen finns bland annat en uttalad målsättning från Ludvika kommun om ett närmande i samarbetet mellan kommunen och de kommunala bolagen. Detta omfattar bland annat en översyn av vilka overheadresurser som går att samordna, samt vilka system, arbetssätt och funktioner som går att utnyttja gemensamt i kommunkoncernen. Genom att samordna dessa resurser skapas en mer homogen koncernkultur vilket förstärker kompetens och minskar sårbarheten. Arbetet med detta fortsätter under hela 2022.

I slutet av 2021 nystartade Fastighetsberedningen inom Ludvika kommunkoncern. Beredningen har till uppgift att bland annat samordna förvaltningarnas årliga lokalbehovsplaner samt att fungera som styrgrupp för olika lokalutredningar och projekt kopplade till dessa. Som två viktiga uppdrag under 2021 finns frågan om det framtida behovet av kontorsarbetsplatser samt den mer långsiktiga frågan om att arbeta med lokalkostnadsoptimering. Kanske inte primärt för att sänka kostnaden per kvadratmeter, utan mer för att se över det totala lokalinnehavet och säkerställa en effektiv utnyttjandegrad av våra verksamhetslokaler.

I övrigt har 2021 inneburit fortsatt utveckling för distansarbete för administrativ personal samt digitala hjälpmedel. Att kunna arbeta hemifrån och i större utsträckning kunna hantera möten, dokumentation och arbetsmaterial helt digitalt medför fortsatta effekter i organisationen där våra kontorsarbetsplatser i framtiden kan användas mer effektivt, flexibelt och hållbart.

I den fortsatta ägardialogen med Ludvika kommun finns fler viktiga frågor att lyfta fram och diskutera. Många av de kommunala fastighetsbolagen i Sverige står inför ett stort reinvesteringsbehov med avseende på underhåll, teknik, miljö och energiåtgärder. Dessa utmaningar gäller även oss i Ludvika. Den svåra ekvationen med avkastningskrav, borgensavgift, soliditetskrav, återhållsamma hyresuttag samt nyproduktion med begränsat låne- och borgensutrymme bidrar till att vägen framåt är smal för många kommunala fastighetsbolag. Att i en trepartsdialog mellan oss, hyresgästföreningen och ägaren överenskomma om en fortsatt god och långsiktigt hållbar utveckling är därför av högsta vikt.

Vi kommer från en tidsperiod med mycket låg räntenivå. De kommande åren förväntas stigande räntor i en takt som kan vara svår att möta i de årliga hyresjusteringarna. Den 1 januari 2022 höjdes LudvikaHems hyror med 1,85 % samtidigt som kostnadsprisindex (KPI) i oktober 2021 uppgick till 2,80 %. I skrivande stund i februari 2022 har KPI fortsatt öka till 3,80 %. Eftersom de kommunala lokalhyrorna justeras efter KPI och de allmännyttiga bostäderna efter en årlig hyresförhandling med Hyresgästföreningen ser vi här en ojämn hyresutveckling de kommande åren. Detta till trots att vi ser

motsvarande behov av intäktsökningar i både bolagen för att kunna möta den kostnadsutveckling som finns i fastighetsbranschen. En fortsatt strukturell renodling av vårt fastighetsbestånd där mindre och mer udda fastigheter avyttras kan bidra till ökade ekonomiska möjligheter genom de realisationsvinster som uppstår. Försäljningen skapar även positiva synergier i organisationen vad gäller bland annat overheadkostnader, nyckeltal samt prioriterade behov av energi- och underhållsåtgärder.

När vi nu blickar fram på 2022 har vi ett mycket spännande år framför oss. Dels är det valår. Ett valår där resultatet för närvarande känns oklart. Vi ser idag fler och fler koalitioner som tidigare varit otänkbara och som troligtvis kommer leva vidare även efter valet i höst.

Fler stora viktiga valfrågor berör även oss i fastighetsbolagen, kanske mer än tidigare energi/miljöinvesteringar, investeringsbidrag för nyproduktion, hyressättningsmodellen samt de stora integrationsfrågorna - för att nämna några. Teknikutvecklingen går också med en rasande fart. Mer och mer automatisering och robotisering leder till ökad produktivitet och en bättre effektivitet. Detta samtidigt som vi ser en ökad kvalitet och bättre kontroll. Här är det viktigt att vi är med på tåget, är proaktiva, idérika och tar del av de förbättringar som den ökade digitaliseringen ger.

I vår organisation startade under 2021 ett flertal viktiga och spännande projekt som nu fortsätter under 2022. En ny inhyrd förskola med sex avdelningar samt storkök är beställd och byggs under 2022 i före detta Seco Tools lokaler i centrala Ludvika. Detta blir ett stort och viktigt tillskott för att lösa delar av den kö som fortfarande finns inom barnomsorgen i Ludvika. Utredning kring ytterligare två förskolor på fem till sex avdelningar pågår.

Under 2021 har även det förberedande arbetet pågått för en ny multihall i Marnäs i norra Ludvika centralort. Multihallen är tänkt att öka attraktiviteten för Ludvika för såväl sportsliga arrangemang, tävlingar och idrotter, som mässor, utställningar och olika musikevenemang. Men också tjäna som sporthall för den sedan tidigare nybyggda och angränsande Solviksskolan med cirka 350 barn. Både LudvikaHem AB och Ludvika Kommunfastigheter AB arbetar i övrigt med ett stort antal bygg- och utvecklingsprojekt i olika stadier som avser till exempel ombyggnader av särskilda boenden, nybyggnad av ett antal LSS-boenden, om- och tillbyggnader av skolor, förbättringar av idrottsanläggningar samt en mängd energi- och miljöprojekt. Genomgående så präglas arbetet kring både lokaler och bostäder av en stor tillförsikt, framtidstro och optimism kring de kommande årens fortsatta utveckling.

Inom energi- hållbarhet- och miljöområdet händer det också mycket hos oss! Bland annat pågår arbetet, tillsammans med kommunens renhållningsbolag WBAB (Wessman Barken Vatten & Återvinning AB), med att ta fram en affärsmodell för insamling av förpackningar. Sedan tidigare är komposterbart avfall avskilt från restavfall, nästa steg införs insamling av förpackningar med start preliminärt under 2023. I organisationen finns ett mycket aktivt arbete kring en årlig miljö- och energiplan som i en mängd prioriterade projekt tydliggör insatser av stor vikt för att nå ännu bättre energihushållning och en minskad miljöpåverkan från fastigheterna och dess hyresgäster. Det är ett viktigt arbete där vår natur och miljö är de stora vinnarna och där våra barn kommer kunna tacka oss för våra insatser.

Vi har också i fastighetsbolagen påbörjat arbetet med en plan för hur vår organisation behöver fortsätta att anpassa sig framöver. Det gäller t.ex. funktioner kring att vi nu är fastighetsägare, förvaltare och lokalförsörjare åt kommunen fullt ut, förändringar i lagstiftning, regelverk, ägardirektiv rapporteringskrav mm, samt våra lokala marknadsförutsättningar, kunders förändrade efterfrågan, utveckling inom teknik, IT, tillgången på konsulter och entreprenörer osv. Små regelbundna förändringar och korrigeringar är bättre än stora omvälvande omorganisationer mer sällan. Det är viktigt för oss att ta fram en plan så att alla åtgärder vi gör i vardagen, som påverkar organisationen, ligger i linje med den bild av framtidens kompetensbehov vi fastlagt i våra mål och visioner för organisationen 2025.

Alla medarbetare är företagets största tillgång! Där finns värdegrunderna, vår kultur, all vår kunskap, erfarenhet och kompetens. Där finns viljan, motivationen och engagemanget. Och där finns avgörandet i vardagen - som tack vare varje enskild medarbetare leder företaget framåt.

Det är med stor glädje och stolthet jag därmed vill framföra mitt och företagets varma tack till alla arbetskamrater, i hela vår organisation, som bidragit till att 2021 blev ännu ett gott år i Ludvika kommunfastigheters och LudvikaHems historia.

LudvikaHem AB

556048-2019

3(25)

Tack!

Ulf Rosenqvist
VD LudvikaHem AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LudvikaHem AB, organisationsnummer 556048-2019, får härmed avge årsredovisningen för verksamhetsåret 2021. 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 boendeinflytande. 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

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 2021 års utgång 42 (43) tillsvidareanställda, varav 24 (23) män och 18 (20) kvinnor. Dessa fördelar sig på 19 (20) tjänstemän och 23 (23) kollektivanställda. Ledningsgruppen består av fem personer varav en kvinna och fyra män.

Ledningsgrupp

Ulf Rosenqvist, VD
Jan Hedberg, byggchef
Jan Forsberg, driftchef
Hans Westergren, administrativ chef
Eva-Lena Gunningberg, marknadschef

Styrelse

Från och med årsstämman 2021-05-24.

Styrelseledamöter:

- Ingvar Henriksson (s), ordförande
- Anders Hellstrand (m), vice ordf
- Leif Carlzon (m)
- Conny Bringås (v)
- Sören Grandelius (s)
- Magnus Pernils (s) tom 21-11-01
- Ulrika Berglund (s) fom 21-11-02
- Alexander Trygg (sd)

Lekmannarevisor:

- Bengt Andersson (ordinarie)
- Inez Knudsen (suppleant)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

En av de större enskilda händelserna i verksamheten är att styrelsen för bolaget under 2021 antog en ny affärsplan för 2022-2024. I affärsplanen är ägarens mål och direktiv samt styrelsens mål och strategier sammanställda, planen ligger till grund för bolagets målstyrning för de kommande åren.

I Sunnansjö färdigställdes i juni en ny demoanläggning för energieffektiviserande åtgärder. Demoanläggningen var en del i EU-projektet Energy Matching, ett projekt i samarbete med andra aktörer.

Under 2021 har byggnationen pågått av de fyra nya parhusen med åtta lägenheter på Laggarrudden, dessa blev klara för inflyttning 1 december.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021	2020	2019	2018	Belopp i kkr 2017
Hysesintäkter	208 073	222 326	223 601	222 755	218 351
Resultat efter finansnetto	-63 202	76 621	-8 199	24 812	2 043
Balansomslutning	849 037	931 567	996 780	879 769	856 647
Eget kapital	193 239	143 625	144 172	125 047	125 045
Antal bostäder	3 253	3 246	3 321	3 318	3 374
Antal lokaler	347	346	367	364	361
Area bostäder, kvm	197 814	197 332	204 942	204 695	206 379
Area lokaler, kvm	22 225	21 528	27 534	27 425	27 536
Likviditet %	29,9	25,6	26,5	128	92
Soliditet %	22,8	15,4	14,5	14,9	15,3
Antal outhyrda bostäder 31/12	187	216	124	49	63
Outhyrda bostäder/Vakansgrad %	5,7	6,6	3,7	1,4	1,9
Flyttningsfrekvens %	21	25	22	16	18
Årsanställda, antal	42	42	43	49	53

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 32

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

Bolaget har under 2021 utfört underhåll och reparationer för ca 59,4 (61,3) Mkr. Vattenskador medförde höga reparationskostnader samt att kostnader för inre underhåll blev högre än förväntat. Vakansgraden i LudvikaHem har under året ökat markant och flera insatser krävs för att nå målet på max 3 % vakansgrad.

Investeringar

Bolagets investeringar i fastigheter och inventarier uppgick totalt till 36,9 (80,1) Mkr varav 36,7 (79,6) Mkr avsåg ny- och ombyggnadsåtgärder.

Bolagets investeringar upptogs under 2021 av nyproduktion av åtta lägenheter, i form av fyra parhus, på Laggarrudden.

Likviditet och finansiering

Likvida medel vid årets utgång uppgick till 42,3 (130,9) Mkr inklusive tillgodohavande på koncernkonto som redovisas som fordringar på Ludvika kommun. LudvikaHems totala låneskuld till kreditinstitut uppgick till 609,6 (674,9) 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 2021 uppgick till 2 170 (1 980) Mkr, att jämföra med det bokförda värdet på 778 (631) 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.

Under 2021 har 4 fastigheter skrivits ned med totalt 62 Mkr samtidigt som 9 fastigheter skrivits upp med totalt 62 Mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Befolkningsutvecklingen i Ludvika ser ut att ha nått sin peak för tillfället, men med tanke på att Hitachi Energis (f.d. ABB) behov av nyanställningar de närmsta åren är stort kan befolkningsutvecklingen eventuellt öka. I det korta perspektivet påverkas LudvikaHem av befolkningstappet och vi ser en utmaning i att hålla uthyrningsgraden uppe under 2021.

Bolaget har under året minskat skuldsättningen genom amorteringar, men är fortsatt exponerat för förändringar på räntemarknaden. Ränterisken har säkrats genom att teckna ränteswapar. Justeringar i räntesäkringens görs enligt finanspolicyn.

Stigande kostnader för elnät och vatten utgör också en risk inom koncernen, då dessa utgör stora kostnadsposter i resultaträkningen. Priset för fjärrvärme har bundits genom avtal, till och med 2022-12-31. Vid en ökning av vakanser ligger dock fasta kostnader för el och fjärrvärme kvar och påverkar resultatet negativt. Med syfte att ytterligare minska förbrukningen fortsätter LudvikaHem att sätta in individuell mätning och debitering av el- och vattenförbrukning i samband med renovering av lägenheter och koncernen ingår i Sveriges Allmännyttas satsning på Klimatinitiativet.

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 fossilfri energi. Överlag ökade tyvärr energianvändningen under 2021 jämfört med 2020, för att få kurvan att gå ner igen kommer ytterligare riktade åtgärder införas under kommande år.

Däremot minskade energianvändningen tack vare specifika insatser i följande områden:

- " Sunnansjö - energianvändningen har minskat med 33 % varav oljeanvändningen minskat med 99 % (EU-projekt Energy Matching)
- " Ludvika Gård - energianvändningen har minskat med 6 % samt att fjärrvärmeavkylningen förbättrats med 48 % (fjärrvärmeprojekt).
- " Lorensberga skola - minskad energianvändning med 5 % tack vare systematiskt energiarbete.

Arbetsgruppen Miljö & Klimatsmart har under året lanserat ett koncept för återvinning av förpackningar i organisationens personalrum, skapat riktlinjer för lagerhållning av förbrukningsmaterial och reservdelar samt andra enklare miljöanpassade åtgärder. Även en utredning för att förenkla sortering hos bostadshyresgäster är genomfört. För att uppnå målet om en fossilfri fordonsflotta till år 2030 har bolaget fortsatt utbytet av fossildrivna fordon.

Under 2021 har LudvikaHem fortsatt införandet av matavfallsinsamling i sina bostadsområden, det tillsammans med fullskalig källsortering på kvarteret Tjädern är ett viktigt steg i bolagets arbete mot en hållbar avfallshantering.

Social hållbarhet

För LudvikaHem är det viktigt att ha fokus på socialt arbete och sociala insatser. På grund av covid-19 har arbetet försvårats, men trots det har bolaget aktivt arbetat 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>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	111 136 168
årets resultat	<u>-49 798 880</u>
Totalt	61 337 288
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	<u>61 337 288</u>
Summa	61 337 288

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hysesintäkter	2	208 073	222 326
Övriga rörelseintäkter	3,4	14 383	83 258
		<u>222 456</u>	<u>305 584</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-128 714	-127 585
Övriga externa kostnader	6,7	-24 499	-20 493
Personalkostnader	8	-28 264	-28 084
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-92 456	-31 221
Övriga rörelsekostnader		-320	-6 532
Summa rörelsens kostnader		<u>-274 253</u>	<u>-213 915</u>
Rörelseresultat		<u>-51 797</u>	<u>91 669</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	10	52	88
Ränteintäkter och liknande intäkter	11	378	320
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-11 835	-15 456
Summa resultat från finansiella poster		<u>-11 405</u>	<u>-15 048</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-63 202</u>	<u>76 621</u>
Bokslutsdispositioner	13	-	-75 300
Resultat före skatt		<u>-63 202</u>	<u>1 321</u>
Skatt på årets resultat	14	13 403	-1 273
Årets resultat		<u>-49 799</u>	<u>48</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	15	778 386	631 162
Inventarier, verktyg och installationer	16	2 398	2 844
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	9 386	152 972
		<u>790 170</u>	<u>786 978</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	18	2 000	2 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	43	43
Uppskjuten skattefordran	20	4 834	3 869
Andra långfristiga fordringar	21	311	507
		<u>7 188</u>	<u>6 419</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>797 358</u>	<u>793 397</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		520	461
		<u>520</u>	<u>461</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 083	1 569
Fordringar hos koncernföretag		2 127	1 501
Fordran Ludvika kommun, koncernkonto		42 342	130 855
Aktuell skattefordran		3 415	3 170
Övriga fordringar		1 242	307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	950	307
		<u>51 159</u>	<u>137 709</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>51 679</u>	<u>138 170</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>849 037</u>	<u>931 567</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	31 000	31 000
Uppskrivningsfond	24	67 597	18 965
Reservfond		33 305	33 305
		<u>131 902</u>	<u>83 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		111 136	60 307
Årets resultat		-49 799	48
		<u>61 337</u>	<u>60 355</u>
Summa eget kapital		<u>193 239</u>	<u>143 625</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26,27	483 000	249 850
Skuld återställning Notgårdshemmet	25	-	2 531
		<u>483 000</u>	<u>252 381</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfr	26,27	126 650	425 000
Leverantörsskulder		17 631	12 018
Skulder till koncernföretag		1 867	77 182
Övriga kortfristiga skulder		1 828	1 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	24 822	20 327
		<u>172 798</u>	<u>535 561</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>849 037</u>	<u>931 567</u>

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början 2021-01-01	31 000	18 965	33 305	60 355
Aktieägartillskott, erhållna				59 185
Uppskrivningsfond, avsättning		49 228		
Årets avskrivning på uppskrivningsfond		-596		596
Återbetalning av aktieägartillskott				-9 000
Årets resultat				-49 799
Vid årets slut 2021-12-31	31 000	67 597	33 305	61 337
			<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Villkorat aktieägartillskott enligt beslut i Kf 1995-12-06			-	9 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-63 202	76 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		91 855	-35 859
		28 653	40 762
Betald skatt		-	-1 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28 653	38 861
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-59	60
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 859	272
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		10 886	-29 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 621	9 438
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-34 375	-80 073
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 327	206 817
Förvärv av finansiella tillgångar		-311	-206
Avyttring av finansiella tillgångar		70	410
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 289	126 948
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		59 186	-
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-9 000	-
Amortering av lån		-67 731	-110 150
Lämnade koncernbidrag		-75 300	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-92 845	-110 150
Årets kassaflöde		-88 513	26 236
Likvida medel vid årets början		130 855	104 619
Likvida medel vid årets slut		42 342	130 855
Betalda räntor och erhållen utdelning			
Erhållen utdelning		2	2
Erhållen ränta		378	320
Erlagd ränta		-14 493	-16 278
Poster som inte ingår i kassaflödet			
Av- och nedskrivningar		92 456	31 221
Realisationsvinst (-)/förlust (+) för sålda anläggningstillgångar		-601	-67 080
Summa		91 855	-35 859
Likvida medel			
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
Tillgodohavande på koncernkonto		42 342	130 855
Summa likvida medel		42 342	130 855

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 innehas 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Hyresintäkter, brutto</i>		
Bostäder	204 514	207 367
Lokaler	19 132	26 293
Övrigt	7 623	7 423
Summa	231 269	241 083
<i>Avgår outhyrda objekt</i>		
Bostäder	-12 868	-8 522
Lokaler	-2 365	-1 907
Övrigt	-1 553	-1 316
Summa	-16 786	-11 745
<i>Avgår hyresrabatter</i>		
Bostäder	-2 674	-2 708
Lokaler	-809	-1 227
Övrigt	-9	-6
Summa	-3 492	-3 941
Avgår hyror egna objekt	-2 918	-3 071
Summa hyresintäkter	208 073	222 326

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ersättningar och intäkter från hyresgäster	4 311	2 785
Externt sålda tjänster	2 192	592
Fakturerade kostnader	121	127
Realisationsvinster	921	73 561
Övrigt	6 838	6 193
Summa Övriga intäkter	14 383	83 258

Not 4 Realisationsvinster

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Försäljning fastigheter Sörvik	860	1 010
Försäljning Pluto 9	-	68 095
Försäljning Älgkon 20	-	4 453
Försäljning inventarier	61	3
Summa	921	73 561

Not 5 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel exkl personalkostnader	7 350	7 710
Reparationer	17 756	23 388
Underhåll	41 622	37 923
Taxebundna kostnader	57 243	53 203
Risikkostnader, försäkringsärenden	1 565	1 702
Fastighetsskatt	3 178	3 659
Summa Fastighetskostnader	128 714	127 585

Not 6 Operationell leasing - leasetagare

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning:</i>		
Inom ett år	731	590
Mellan ett och fem år	1 501	1 552
Senare än fem år	-	109
Summa	2 232	2 251
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	877	757

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	153	115
Andra uppdrag	31	130
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	100	-
<i>Lekmannarevisor</i>		
Revisionsuppdrag	9	9
Summa	293	254

Not 8 Anställda och personalkostnader**Medelantalet anställda**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Anställda</i>		
Totalt	42	42
varav män	24	22
<i>Styrelseledamöter</i>		
Totalt	7	7
varav män	6	7
<i>VD och andra ledande befattningshavare</i>		
Totalt	5	5
varav män	4	4

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lön styrelse och VD	175	203
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7	6
Summa styrelse och verkställande direktör	182	209
Varav pensionskostnader enligt avtal, inkl särskild löneskatt	-	-
Lön övriga anställda	19 243	19 342
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 880	6 960
Summa övriga anställda	26 123	26 302
Varav pensionskostnader enligt avtal, inkl särskild löneskatt	1 555	1 452

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>		
Byggnader	90 133	29 103
Markanläggningar	1 230	729
Inventarier	1 023	1 320
Förbättringsutgifter annans fastighet	70	69
Summa	92 456	31 221

Not 10 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utdelning på insatskapital HBV	2	2
Realisationsresultat försäljning aktier	50	86
Summa	52	88

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, bank	23	-
Ränteintäkter, övriga	355	320
Summa	378	320

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 164	1 956
Räntekostnader, swappar	8 092	10 563
Övriga räntekostnader och skuldrelaterade poster	10	19
Borgensavgift	2 569	2 918
Summa	11 835	15 456

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lämnade koncernbidrag	-	-75 300
Summa	-	-75 300

Givande av koncernbidrag är enligt praxis accepterat vid en konstruktion innebärande att mottagaren behåller den skattekostnad som skulle ha uppstått om givaren själv skattat för vinsten. Resterande del av koncernbidraget återförs till koncernbidragsgivaren genom ett aktieägartillskott.

Not 14 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	-334	-20
Uppskjuten skatt	13 737	-1 253
	13 403	-1 273

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt		-63 202	1 321
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	13 020	-283
Ej avdragsgilla kostnader	0,1	-82	-1 256
Ränteavdrag från tidigare år	-0,1	79	-
Justering skattemässig avskrivning byggnader och mark	-0,1	49	-3 094
Justering skattemässigt resultat avyttring fastigheter	-0,2	130	3 595
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	-	-215
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,3	207	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-20
Redovisad effektiv skatt	-21,2	13 403	-1 273

Not 15 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 120 889	1 295 789
-Avyttringar och utrangeringar	-1 590	-227 617
-Omklassificeringar	177 381	52 717
Vid årets slut	1 296 680	1 120 889
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-523 596	-582 499
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	866	87 856
-Årets avskrivning	-28 682	-28 953
Vid årets slut	-551 412	-523 596
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	33 869	35 412
-Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-595
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-750	-948
-Årets uppskrivningar	62 000	-
Vid årets slut	95 119	33 869

<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
-Årets nedskrivningar	-62 001	-
Vid årets slut	-62 001	-
Redovisat värde vid årets slut	778 386	631 162

Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	56 695	65 018
Nyanskaffning	-	111
Avyttring	-99	-8 434
Akkumulerade uppskrivningar	28 616	28 616
Redovisat värde vid årets slut	85 212	85 311

Verkligt värde på Fastighetsförvaltning

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Bedömt marknadsvärde:</i>		
Vid årets början	1 979 753	2 086 661
Vid årets slut	2 169 981	1 979 753

Värderingen har gjorts i en av företagets 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. 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 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	15 796	15 605
-Nyanskaffningar	187	373
-Avyttringar och utrangeringar	-3 304	-252
-Omklassificeringar	392	70
Vid årets slut	13 071	15 796
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-12 953	-11 822
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 302	190
-Årets avskrivning	-1 022	-1 320
Vid årets slut	-10 673	-12 952
Redovisat värde vid årets slut	2 398	2 844

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	152 972	126 059
Under året nedlagda kostnader	36 787	79 700
Omklassificeringar	-177 773	43
Omfört till resultaträkningen	-2 600	-
Redovisat värde vid årets slut	9 386	205 802

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 000	-
-Omklassificeringar	-	2 000
Redovisat värde vid årets slut	2 000	2 000

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	43	113
-Avgående tillgångar	-	-70
Redovisat värde vid årets slut	43	43

Not 20 Uppskjuten skatt

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
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	10 729	-5 895	4 834
<i>2020-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	-	-5 895	-5 895
Markanläggningar	432	-	432
Balanslånepost	472	-	472
Byggnader	8 860	-	8 860
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	9 764	-5 895	3 869

Temporär skillnad

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
	778 386	801 854	-23 468

2020-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Mark	85 311	56 695	28 616
Markanläggningar	15 292	17 388	-2 096
Balanslånepost	-	2 292	-2 292
Byggnader	530 559	573 570	-43 010
	631 162	649 945	-18 782

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	507	556
-Tillkommande fordringar	311	206
-Reglerade fordringar	-275	-70
-Omklassificeringar	-232	-185
Redovisat värde vid årets slut	311	507

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda leasingkostnader	302	70
Förutbetalda personalkostnader	37	34
Övriga förutbetalda kostnader	611	185
Upplupna intäkter	-	18
	950	307

Not 23 Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
A-aktier		
antal aktier	310 000	310 000
Kvotvärde	100 kr	100 kr

Not 24 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	18 965	20 193
Årets avskrivning	-595	-633
Årets uppskrivning	62 000	-
Uppskjuten skatt på årets uppskrivning	-12 773	-
Återföring uppskrivning på avyttrad mark	-	-595
Redovisat värde vid årets slut	67 597	18 965

Not 25 Skuld återställning Notgårdshemmet

Under 2021 användes skulden till att återställa byggnaden från tidigare HVB-hem till bostäder.

Not 26 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	126 650	425 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	363 000	139 850
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	120 000	110 000
Summa	609 650	674 850

Förfalloprofil - Räntebindning

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

	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	336 650	425 000
Inom 1-2 år	-	39 850
Inom 2-3 år	-	-
Inom 3-4 år	63 000	100 000
Inom 4-5 år	90 000	-
Inom 5-6 år	60 000	110 000
Inom 6-7 år	60 000	-
Summa	609 650	674 850

Not 27 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

	2021-12-31	2020-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:		

Kontrakt med negativa verkliga värden:

Ränteswapar	-5 298	-18 680
-------------	--------	---------

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	2 859	2 832
Upplupna räntekostnader	2 115	4 773
Förskottsbetalda hyror	15 409	39
Övriga poster	4 439	12 683
	24 822	20 327

Not 29 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 2,14% (1,57%) av inköpen och 6,42% (5,13%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 30 Disposition av vinst

Förslag till disposition av företagets vinst:

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 61 337 288 kronor, disponeras enligt följande:

	2021-12-31
Balanseras i ny räkning	61 337 288
Summa	61 337 288

Not 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
<i>Eventualförpliktelser</i>		
Garantiförbindelse Fastigos garantifond	380	374
Summa	380	374

Ludvika kommun har, i november 2017, beslutat att teckna borgen på lån för maximalt 850 000 kkr. Borgensåtagandet uppgick 2021-12-31 till 609 650 (674 850) kkr. Bolaget har till kommunen förbundit sig att inte belåna de pantbrev som skulle ha lämnats som säkerhet om borgen ej erhållits.

Not 32 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.

LudvikaHem AB

556048-2019


25(25)

Ludvika

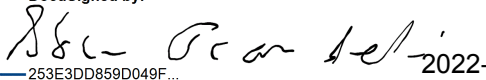
DocuSigned by:

7E2F0D2BA4254A4...
Ingvar Henriksson
Styrelseordförande

2022-

DocuSigned by:

C36F9D65B0EF447...
Ulf Rosenkvist
Verkställande direktör

2022-

DocuSigned by:

253E3DD859D049F...
Sören Grandelius
Styrelseledamot

2022-

DocuSigned by:

E7A2A28EC2B1473...
Conny Bringsås
Styrelseledamot

2022-

DocuSigned by:

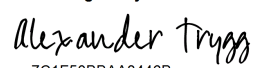
C145A4D66A4749B...
Leif Carlzon
Styrelseledamot

2022-

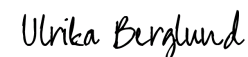
DocuSigned by:

7B1749ED541A477...
Anders Hellstrand
Styrelseledamot

2022-

DocuSigned by:

7C1F50BBAA8446B...
Alexander Trygg
Styrelseledamot


2022-

DocuSigned by:

D25D882097C847A...
Ulrika Berglund
Styrelseledamot

2022-

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

KPMG AB

DocuSigned by:

7A162CC160CF45B...
Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 7795307B1FD14CA08C09F109500CDFF9	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: ÅR 2021 Ludvikahem.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 27	Signatures: 9
Certificate Pages: 8	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Camilla Edelbrink
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	camilla.edelbrink@kpmg.se
	IP Address: 83.252.5.136

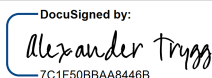
Record Tracking

Status: Original	Holder: Camilla Edelbrink	Location: DocuSign
4/27/2022 2:43:25 PM	camilla.edelbrink@kpmg.se	

Signer Events

Alexander Trygg
alexander.trygg@ludvika.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

7C1F50BBA8446B...

Timestamp

Sent: 4/27/2022 2:47:29 PM
Viewed: 4/27/2022 4:36:09 PM
Signed: 4/27/2022 4:41:35 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to alexander.trygg@ludvika.se
Using IP Address: 185.183.146.95

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: bc95315b-822a-5d39-8ce5-ba101b649aea
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/27/2022 4:35:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/27/2022 4:36:09 PM
ID: e442013a-4622-4296-aa77-26904c6a6e19

Anders Hellstrand
anders.hellstrand@politiker.ludvika.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

7B1749ED541A477...

Sent: 4/27/2022 2:47:29 PM
Viewed: 5/2/2022 11:30:01 AM
Signed: 5/2/2022 11:30:49 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to
anders.hellstrand@politiker.ludvika.se
Using IP Address: 192.121.232.7

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: fc4681ba-039d-5bf9-afa6-ee3d43ca5061
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/2/2022 11:29:43 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/2/2022 11:30:01 AM
ID: 0d7bfae6-f0ca-4aca-967c-8d5ac2194987

Signer Events

Conny Bringås
conny.bringas@ludvika.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:

E7A2A28EC2B1471...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to conny.bringas@ludvika.se
Using IP Address: 81.231.127.13

Timestamp

Sent: 4/27/2022 2:47:30 PM
Resent: 5/3/2022 11:36:13 AM
Viewed: 5/4/2022 7:55:39 AM
Signed: 5/4/2022 10:18:19 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 118de7df-3a3b-5c3e-ba1f-ef31116a248f
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/4/2022 7:55:09 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 118de7df-3a3b-5c3e-ba1f-ef31116a248f
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/4/2022 10:17:07 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 118de7df-3a3b-5c3e-ba1f-ef31116a248f
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/4/2022 10:25:08 AM

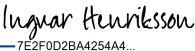
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 118de7df-3a3b-5c3e-ba1f-ef31116a248f
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/4/2022 10:28:37 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/4/2022 10:17:32 AM
ID: c4829f2e-b0ad-44e8-893e-3c782afb0ffc

Ingvar Henriksson
ingvar.henriksson@ludvika.se
Ordförande
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:

7E2F0D2BA4254A4...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to ingvar.henriksson@ludvika.se
Using IP Address: 91.130.13.117

Sent: 4/27/2022 2:47:30 PM
Viewed: 4/27/2022 4:20:35 PM
Signed: 4/27/2022 4:21:10 PM

Authentication Details

Signer Events**Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 4d165910-3227-5f1d-948e-135f6b04bd73
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/27/2022 4:20:14 PM


Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/27/2022 4:20:35 PM
 ID: abbb6158-3e21-4da3-b29a-5516945c318a

LEIF CARLZON

cz-53@live.se

Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 C145A4D66A4749B...

Sent: 4/27/2022 2:47:31 PM

Viewed: 5/1/2022 5:42:26 PM

Signed: 5/1/2022 5:42:43 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to cz-53@live.se

Using IP Address: 81.225.64.109

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: f5afc596-0b3c-50f7-a63b-8e76ac3cde07
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/1/2022 5:42:07 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/1/2022 5:42:26 PM
 ID: ffcba2c6-73c5-4c71-a0fa-57fa92f46877

Margareta Sandberg

margareta.sandberg@kpmg.se

KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

DocuSigned by:

 7A162CC160CF45B...

Sent: 4/27/2022 2:47:34 PM

Resent: 5/3/2022 11:36:13 AM

Resent: 5/6/2022 10:33:32 AM

Resent: 5/10/2022 9:40:56 AM

Resent: 5/17/2022 8:58:20 AM

Viewed: 5/20/2022 8:47:29 AM

Signed: 5/20/2022 8:47:52 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Signed by link sent to

margareta.sandberg@kpmg.se

Using IP Address: 95.205.31.192

Authentication Details**Identity Verification Details:**

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: eaf5026c-a70a-5cca-b600-532fc94be9ad
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 5/20/2022 8:47:12 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Sören Grandelius
soren.grandelius@ludvika.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

253E3DD859D049F...

Signature Adoption: Drawn on Device
Signed by link sent to soren.grandelius@ludvika.se
Using IP Address: 82.196.111.200
Signed using mobile

Sent: 4/27/2022 2:47:32 PM
Resent: 5/3/2022 11:36:14 AM
Resent: 5/6/2022 10:33:33 AM
Resent: 5/10/2022 9:40:56 AM
Resent: 5/17/2022 8:58:20 AM
Viewed: 5/18/2022 10:21:33 AM
Signed: 5/18/2022 10:22:28 AM

Authentication Details

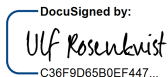
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: ba6bcb08-d201-5075-bf90-76b0e1e97792
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/18/2022 10:21:13 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/18/2022 10:21:33 AM
ID: e6a678e6-db20-4c8a-a974-96e14b7f0eee

Ulf Rosenqvist
ulf.rosenqvist@ludvika.se
vd

DocuSigned by:

C36F9D65B0EF447...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to ulf.rosenqvist@ludvika.se
Using IP Address: 194.18.168.66

Sent: 4/27/2022 2:47:33 PM
Viewed: 4/28/2022 5:16:08 PM
Signed: 4/28/2022 5:16:33 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: d7291f2a-21eb-5d56-bdda-a1f520f10ff5
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2022 5:15:55 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/28/2022 5:16:08 PM
ID: 8841f9c6-9c72-4910-afa5-4a2052bd2a80

Ulrika Berglund
ulrika.berglund@politiker.ludvika.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

D25D882097C847A...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Signed by link sent to
ulrika.berglund@politiker.ludvika.se
Using IP Address: 160.20.96.21

Sent: 4/27/2022 2:47:34 PM
Resent: 5/3/2022 11:36:15 AM
Resent: 5/6/2022 10:33:34 AM
Viewed: 5/9/2022 9:04:54 AM
Signed: 5/9/2022 9:05:44 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: SE_BANKID
Transaction Unique ID: 9abbc710-2625-53a2-ad16-86d31dabb133
Country of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/9/2022 9:04:28 AM

Signer Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 5/9/2022 9:04:54 AM
ID: 4df1de4f-4187-4aee-b8fa-a35d000ebeb6

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
--------------------------------	------------------	------------------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
-------------------------------	---------------	------------------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	---------------	------------------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
-------------------------------------	---------------	------------------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
----------------------------------	---------------	------------------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/27/2022 2:47:34 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/9/2022 9:04:54 AM
Signing Complete	Security Checked	5/9/2022 9:05:44 AM
Completed	Security Checked	5/20/2022 8:47:52 AM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: nicolas.andersson@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to nicolas.andersson@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.