Vi riktar blicken mot framtiden

Vår verksamhet 2023

Resultatet förbättrades 2023 men stoppat underhåll oroar

Det kommunägda fastighetsbolaget FALAB och dotterbolaget LIBO redovisar för verksamhetsåret 2023 klart bättre resultat än tidigare år. Den främsta förklaringen är att driftkostnaderna, genom effektiv förvaltning, kunnat pressas ner trots inflation och höga energipriser. Ett bekymmer inför framtiden är emellertid att LIBO tvingas senarelägga fastighetsunderhållet på grund av otillräckliga hyreshöjningar.

Fastigheter i Linde (FALAB) och dotterbolaget Lindesbergsbostäder (LIBO) har en central roll för kommunens lokalbehov och för den långsiktiga bostadsförsörjningen. FALAB har till uppgift att äga, förvalta och bygga skolor, förskolor, äldreboenden och andra lokaler som kommunen behöver. Ett bra exempel på detta är de kommunala skolorna, konstaterar Pär-Ove Lindqvist. Han tillträdde 2023 som styrelseordförande för FALAB/LIBO, men har i många år tillhört Lindesbergs ledande politiker och har även tidigare tillhört bolagets styrelse.

– Skolorna var en hjärtefråga för mig under åren i kommunstyrelsen. Det är därför glädjande att vår kommun, tack vare FALAB, löst skolornas akuta lokalbehov genom ombyggnaden av Björkhagaskolan och Brotorpsskolan samt nybyggnationen av högstadieskolan, Lindbackaskolan. Det är även ett bevis på att samarbetet mellan FALAB och de kommunala förvaltningarna utvecklats och fungerar väldigt bra idag.

– Det finns också planer på olika former av äldreboenden på platsen för den förra högstadieskolan, Stadsskogsskolan. Det är dock ett väldigt stort och kostsamt projekt som behöver utredas ytterligare. Men det är uppenbart att Lindesberg snabbt behöver få fram fler moderna äldreboenden eftersom behovet ökar hela tiden, förklarar Pär-Ove Lindqvist.

FALAB uppnådde 2023 ett resultat efter finansnetto på 2,2 miljoner kronor, vilket är något bättre än 2022. LIBO, som äger och förvaltar drygt 1 100 hyreslägenheter i kommunen, redovisar för sin del ett resultat på 9,1 miljoner kronor. Jämfört med året innan är det en förbättring med nästan 12 miljoner kronor. Resultatet motsvarar en avkastning på totalt kapital om 2,7 procent, dvs nästan i nivå med det avkastningskrav på 3,0 procent som ägaren, Lindesbergs kommun, förväntar sig.

– Vi är nöjda med resultatet, förklarar VD Roger Sixtensson. Vår personal har gjort ett utmärkt arbete och lyckats hålla ner driftkostnaderna, trots inflation och fortsatt höga energipriser.

Under 2023 har LIBO saknat en budget för planerat underhåll och endast utfört akuta reparationer, vilket delvis bidragit till det förbättrade resultatet. Denna något ovanliga åtgärd tvingades LIBO tillgripa sedan hyresförhandlingarna blivit en besvikelse.

> ”Vi skulle varje år behöva avsätta 8–10 miljoner kronor till planerat underhåll, men det har vi inte råd med under de här förutsättningarna.”

– Det finns bara ett sätt att finansiera verksamheten i LIBO och det är genom hyresintäkter. Men vi har länge haft problem med att Hyresgästföreningen nästan aldrig vill ta en diskussion utifrån våra lokala förutsättningar i Lindesberg, Det har i flera år varit närmast omöjligt att komma överens lokalt, förklarar Roger Sixtensson.

Hyresnivån har istället fått avgöras av Hyresmarknadskommittén, ett partsammansatt organ, eller i sista hand av en oberoende ordförande som är sakkunnig och opartisk. Utfallet för 2023 blev 4,4 procent och för 2024 höjs hyrorna med 5,25 procent, vilket var ungefär häften av vad LIBO begärt.

– Vi skulle varje år behöva avsätta 8–10 miljoner kronor till planerat underhåll, men det har vi inte råd med under de här förutsättningarna. Budgeten för underhåll blir alltså noll även under 2024. Detta är förstås ohållbart i längden eftersom det är våra hyresgäster som drabbas genom lägre kvalitet på våra fastigheter, framhåller Roger Sixtensson.

Det kommunala bostadsbolaget i Örebro – Öbo – som befinner sig i samma situation tänker sälja av en del fastigheter för att få loss pengar till underhåll. Något liknande är emellertid inte aktuellt för LIBO, enligt Roger Sixtensson och Pär-Ove Lindqvist.

Det behövs många fler bostäder i centrala Lindesberg, men de höga produktionskostnaderna är ett väldigt stort problem. Det menar styrelseordföranden Pär-Ove Lindqvist och VD Roger Sixtensson. Här syns de vid ett projekt som genomförs på uppdrag av Lindesbergs kommun, nämligen en utbyggnad av förskolan Björken.

– Vi borde varje år avsätta 8–10 miljoner kronor till planerat underhåll, men detta är just ju omöjligt på grund av det otillräckliga utfallet från hyresförhandlingarna. Även under 2024 måste vi därför avstå från underhåll i våra fastigheter, förklarar Roger Sixtensson, VD för FALAB/LIBO.

– Jag upplever att samarbetet med de kommunala förvaltningarna utvecklats och idag fungerar väldigt bra. Det säger moderaten Pär-Ove Lindqvist, styrelseordförande för FALAB/LIBO sedan 2023.

LIBO har skapat många nya bostäder, bland annat i den nya Bergsparken och genom ombyggnaden av den gamla vårdcentralen till lägenheter. Men fler personer än någonsin står nu i kö för att få en bostad i centrala Lindesberg, och LIBO har även flera nya projekt på gång.

Ett större bostadsprojekt som snart kan bli verkligenhet är lokaliserat till kvarteret Bågen, strax intill bostadsrättsföreningen Senioren på Kristinavägen. Där är det tänkt att bli cirka 100 hyreslägenheter fördelade på fyra huskroppar med 4–7 våningar. Detaljplanen är nu utlämnad till sedvanligt samråd och ska sedan behandlas av Lindesbergs kommunfullmäktige. När området kan börja bebyggas är emellertid oklart idag.

De senaste årens kraftiga prisökningar inom byggsektorn gör det också svårt att få fram nya bostäder till rimliga hyror.

– Dagens produktionspriser skulle ge hyresnivåer som få personer med normalinkomst kan betala. Men prisbilden kanske snart förbättras eftersom det numera råder lågkonjunktur i byggbranschen. Förhoppningsvis går det också att få ner byggkostnaderna om vi lägger alla planerade bostadsprojekt i en ”korg”, som vi erbjuder till en lämplig entreprenör som ett partnersamarbete. Vi är i alla fall helt överens med politikerna i Lindesberg om att det måste fram fler bostäder, påpekar Roger Sixtensson och Pär-Ove Lindqvist.

Fastigheter i Linde AB (FALAB) och dotterbolaget Lindesbergsbostäder AB (LIBO) har en central roll för kommunens lokalbehov och för den långsiktiga bostadsförsörjningen.
FALAB äger och förvaltar fastigheter såsom skolor, förskolor, äldreboenden, vårdcentraler, apotek och andra lokaler. Lindesbergs kommun är den primära hyresgästen, men lokaler hyrs även ut till Region Örebro län och privata bolag.

LIBO äger och förvaltar hyresfastigheter i Lindesberg, Guldsmedshyttan, Vedevåg och Frövi. Antalet lägenheter är ungefär 1 100, men det finns även en del lokaler som hyrs ut. Genom att erbjuda ett varierat utbud och förvaltning av bostäder ska LIBO bidra till ökad livskvalitet, tillväxt, inflyttning samt integration i Lindesbergs kommun.

VÅR ORGANISATION

VÅR STYRELSE

Per-Ove Lindqvist
Ordförande

Jonas Bernström
Vice ordförande

Magnus Storm
Ledamot

Elin Axelsson
Ledamot

Fredrik Rosenbecker
Ledamot

Anniette Lindvall
Ledamot

Tommy Lönnström
Ledamot

FASTIGHETER I LINDE AB
POSTADRESS Box 76, 711 22 Lindesberg
ORGANISATIONSNUMMER 556439-6684

LINDESBERGSBOSTÄDER AB
POSTADRESS Box 2, 711 21 Lindesberg
ORGANISATIONSNUMMER 556406-2718

BESÖKSADRESS
Kristinavägen 20 B, Lindesberg
TELEFON
0581-870 00
E-POST
libo@libo.se
WEBB
www.libo.se

Medarbetarindex 92,1 %

Branschen rör sig i spannet 83,1 % till 93,5 %.
Branschmedelvärdet är 87,9 %.

Engagemang & motivation 91,4 %

Branschen rör sig i spannet 84,8 % till 93,8 %.
Branschmedelvärde 89,8 % .

Kompetens 93,8 %

Branschen rör sig i spannet 81,0 % till 94,4 %.
Branschmedelvärde 88,5 %.

Effektivitet 91,4 %

Branschen rör sig i spannet 84,9 % till 96,2 %.
Branschmedelvärde 89,8 %.

Hyresgäster hos FALAB/LIBO ska ha det trivsamt och tryggt

Hur kan vi på bästa sätt se till att våra hyresgäster har det trivsamt och tryggt i sina lägenheter? Det är en fråga som FALAB/LIBO haft i fokus under lång tid. I verktygslådan ingår bland annat en strikt uthyrningspolicy, ett välsmort system för felanmälningar samt fastighetsansvariga och driftansvariga som snabbt ser till att hyresgästerna får hjälp.

I Lindesbergs kommun finns det drygt 100 fastigheter som tillhör de båda kommunägda bolagen Fastigheter i Linde AB (FALAB) och dotterbolaget Lindesbergsbostäder (LIBO). Nästan hälften av dessa är hyreshus som innehåller sammanlagt 1148 lägenheter. FALAB/LIBO har med andra ord en stor mängd hyresgäster vilka förväntar sig ett trivsamt och tryggt boende.

Så gott som alla lägenheter är uthyrda idag, och väldigt många personer står i kö för att få hyra en bostad av FALAB/LIBO. Trots att LIBO uppfört flera nya hyreshus på senare tid har kön fortsatt att växa och omfattar numera ungefär 3 000 personer. Det bör dock påpekas att det i bostadskön även ingår personer som söker exempelvis en båtplats, en fordonsplats eller ett förråd.

– Det finns fortfarande en mycket stor efterfrågan på bostäder, framför allt i centrala Lindesberg. Alla i bostadskön vill nog inte flytta in hos oss omedelbart, men bostadsbristen utgör helt klart ett problem för personer från andra orter som vill flytta till Lindesberg. Samma problem möter många äldre här i staden som vill sälja villan för att istället flytta in i en lägenhet, menar Annelie Bergqvist och Malin Sjöholm som är bostadsförmedlare vid FALAB/LIBO.

FALAB/LIBO tillämpar en relativt strikt uthyrningspolicy vid fördelningen av de 10–20 lägenheter som blir lediga varje månad.

– Den som vill hyra en lägenhet hos oss måste också uppfylla en del krav. Den bostadssökande måste ha fyllt 18 år, tecknat en hemförsäkring, sakna betalningsanmärkningar och ha en rimlig inkomst för att kunna betala hyran. Vi tar alltid en kreditupplysning innan någon godkänns som hyresgäst. Det kan även hända att vi kontaktar tidigare hyresvärdar för att få referenser, förklarar Malin Sjöholm.

– Som inkomst godkänns även styrkt försörjningsstöd från Lindesbergs kommun, men inte från några andra kommuner. FALAB/LIBO tänker inte medverka till social dumpning, dvs att människor med försörjningsstöd i storstäderna lockas – eller tvingas – flytta ut till mindre orter.

I hyresavtalet som den bostadssökande får skriva under före inflyttningen finns ytterligare villkor, och då gäller det främst sådant som kan påverka trivseln och tryggheten för övriga hyresgäster i fastigheten. Eller som det lyder i hyreslagen ”sundhet, ordning och gott skick”. Det är till exempel inte tillåtet att förvara barnvagnar, cyklar och dylikt i trapphusen.

– Man bör heller inte röka eller skaka mattor på balkongen, eftersom det kan störa grannarna. Detta är något man speciellt bör tänka på under sommarhalvåret, påpekar Annelie Bergqvist.

För underhållet av de fastigheter som tillhör FALAB/LIBO finns en väl intrimmad funktion med sex fastighetsansvariga och fem driftansvariga, berättar Arne Larsson, chef teknisk förvaltning.

– Den driftansvariga personalen ansvarar för den övergripande tekniska förvaltningen samt felanmälan gällande värme och ventilation inom tekniska utrymmen. De fastighetsansvariga ansvarar för förvaltning/felanmälan invändigt och utvändigt byggnad samt yttre miljö.

Om det uppstår något problem i lägenheten kan hyresgästen antingen göra en felanmälan på hemsidan under menyn Mina Sidor eller ringa 0581–87015 under dagtid. Inrapporterade problem registreras i en datorapplikation, Momentum, vilket gör det möjligt för fastighetsansvariga och driftansvariga att prioritera och fördela arbetet. Vanligtvis kan problemet lösas samma dag. Hyresgästen kan hela tiden följa det egna ärendet på Mina Sidor eller via sms. Information brukar också lämnas på telefon eller i vissa fall med skriftliga meddelanden.

– Det här systemet fungerar väldigt bra och jag tror att våra hyresgäster är nöjda med svarstiden, säger Åke Bergqvist. Han är teknisk administratör vid FALAB/LIBO och brukar även vara den som svarar när det rings in felanmälningar.

– Ganska ofta går det faktiskt att lösa hyresgästens problem direkt med enkla instruktioner på telefon. Säkringsbyte, återställning av jordfelsbrytare, avfrostning av frysen och stopp i diskhon är några exempel på relativt lättlösta problem. På vår

När hyresgästerna hos FALAB/LIBO har frågor om något i lägenheten är det oftast någon av dessa som hjälper till, nämligen Åke Bergqvist, Annelie Bergqvist, Marlene Ahl och Malin Sjöholm. Till gruppen hör också Farhia Ahmed, se bild sidan 9.

Bostadsförmedlingen sköts av Annelie Bergqvist och Malin Sjöholm. FALAB/LIBO har en relativt strikt uthyrningspolicy, där en sund privatekonomi är ett grundkrav för att få hyra en lägenhet.

FALAB/LIBO har, med sina drygt 1 000 hyresgäster, mängder av nycklar och andra låssystem i bruk. Vid inflyttning får hyresgästen tre nycklar. Dessutom finns det huvudnycklar så att fastighetsansvariga eller hantverkare vid behov kan komma in i lägenheten då hyresgästen inte är hemma. Nycklarna ska förvaras säkert, framhåller Marlene Ahl. En borttappad nyckel innebär att låscylindern måste bytas ut och den kostnaden – idag cirka 1 800 kronor – får hyresgästen betala.

hemsida finns också filmer på flera språk som visar hur man själv kan sköta diverse praktiska saker i lägenheten, förklarar Åke Bergqvist.

Alla lägenheter har tillgång till ett fiberbaserat bredbandsnät. Hyresgästerna kan därför teckna avtal med någon leverantör av bredband, telefoni och TV. Dessa tjänster kan inte felanmälas till FALAB/LIBO, utan istället måste leverantören kontaktas. Det samma gäller för all annan utrustning som hyresgästen själv köpt in till sin lägenhet.

Nästan alla bostadslägenheter hos FALAB/LIBO är idag anslutna till IMD, alltså bostadsbolagets system för individuell mätning och debitering av el och varmvatten. Hyresgästerna kan därför själva påverka sin energiförbrukning. Lägenheten ska hålla en grundtemperatur på 21 grader och dessutom ingår 385 liter tappvarmvatten per kvadratmeter lägenhetsyta och år. I de lägenheter där el ingår i hyran är grundförbrukningen satt till 35 kilowattimmar per kvadratmeter och år. De hyresgäster som förbrukar förhållandevis mycket el och varmvatten får betala något mer i hyra, medan de hyresgäster som försöker spara energi istället får motsvarande hyressänkning.

Om en hyresgäst ofta stör sina grannar går det förstås också att kontakta FALAB/LIBO. Efter utredning skickas i så fall ett formellt brev till den aktuella hyresgästen, där det i brevet påpekas att rätten till lägenheten kan gå förlorad om störningarna upprepas.

– Våra hyresgäster sköter sig väldigt väl, så det är mycket länge sedan någon blev uppsagd från sin lägenhet. Men även en enstaka störning kan skapa bekymmer om den sker på natten, då det ska vara tyst och lugnt i bostaden. På nätter och helger sköts vår störningsjour av Securitas och om någon väktare blir tvungen att bege sig till platsen, så får den störande hyresgästen betala för utryckningen. För närvarande handlar det om cirka 3 000 kronor, förklarar Annelie Bergqvist.

FALAB/LIBO har under flera år arbetat aktivt för att göra bostadsområdena trivsammare och tryggare. Belysningen utomhus och i trapphusen har succesivt förbättrats och växtligheten på gårdarna klipps ner regelbundet. Vid nybyggen och renoveringar är det vanligt att det installeras moderna låssystem med porttelefon och elektroniska så kallade taggar istället för traditionella nycklar. Ett annat exempel är att alla entreprenörer som anlitas av FALAB/LIBO, exempelvis vid renoveringar, måste uppfylla stränga krav på respektfullt bemötande gentemot hyresgästerna.

Aktuell information från FALAB/LIBO finns på hemsidan libo.se men också på sociala medier. Varje år hålls dessutom gårdsträffar där hyresgästerna får möta representanter för FALAB/LIBO och samtidigt umgås med sina grannar under trivsamma former.

– Vid gårdsträffarna får vi en möjlighet att träffa hyresgäster som mera sällan hör av sig, men som kanske ändå har frågor och önskemål som de vill diskutera med oss. Så gårdsträffarna har hittills varit väldigt lyckade, framhåller Annelie Bergqvist och Malin Sjöholm.

Jämfört med Stockholm och andra storstadsområden som länge plågats av gängkriminalitet och droger, har Lindesberg varit en relativt lugn och säker kommun för invånarna. En förklaring är det brottsförebyggande arbete som sedan flera år bedrivs i Lindesberg. I det brottsförebyggande rådet ingår representanter för Polisen, kommunens förvaltningar och ett kommunalt bolag, nämligen FALAB/LIBO. Rådet möts regelbundet för utbyte av information och tillgänglig statistik. Tanken är att alla ska ha en gemensam och ständigt uppdaterad lägesbild, så att man kan vidta lämpliga insatser.

FALAB har numera eldrivna bilar. Inom några år ska alla dieselfordon vara utbytta. Elbilarna är trevliga att köra och väldigt energisnåla vid stadskörning jämfört med våra tidigare bilar. Dessutom är de nya bilarna större så det går lätt att lasta in exempelvis ett kylskåp, berättar Morgon Åsland och Mikael Andersson.

Ett exempel är den kameraövervakning som FALAB/LIBO började med under 2023 för att komma till rätta med problemen på två platser i staden. Det handlade dels om upprepad fönsterkrossning vid Björkhagaskolan, dels om skadegörelse och bråk i parkeringshuset vid Banvägen. Sedan dessa platser börjat övervakas av Securitas med kamera och högtalare upphörde problemen ganska omedelbart.

Hur länge kameraövervakningen ska pågå kan fastighetsutvecklaren Maria Fossen inte ge svar på för tillfället. Hon betonar att det avgörande är tryggheten för hyresgästerna hos FALAB/LIBO.

– Vi vill helst inte kameraövervaka våra fastigheter, eftersom det kan uppfattas som ett intrång på den personliga integriteten. Men vi har ett stort ansvar mot våra hyresgäster, och då är detta en åtgärd vi kan tillgripa för att komma till rätta med problemen. Lagstiftningen ger oss rätt att använda kameraövervakning för att förebygga brottslig verksamhet, men också för att förhindra störningar av allmän ordning och säkerhet.

– Hyresgästerna hos FALAB/LIBO ska känna att de valt ett tryggt och säkert boende till en rimlig kostnad. Med en sådan målsättning kan vi förhoppningsvis även få fler människor att flytta till Lindesberg, menar Maria Fossen.

Om en hyresgäst hos FALAB/LIBO behöver råd eller instruktioner om något i lägenheten går det att boka ett hembesök. Den som då brukar infinna sig är Farhia Ahmed.

På Lingonvägen i Lindesberg har gamla, otäta fönster och balkongdörrar blivit utbytta mot moderna treglasfönster. På bilden finjusteras ett fönster av Simon Svensson och Rasmus Dahlqvist från Örebro-företaget Brixly.

Nya fönster sparar energi och ger tystare lägenheter

Nya, moderna fönster kan både öka hyresgästernas trivsel och minska energiförbrukningen i lägenheterna. Det är orsaken till att LIBO fortlöpande byter ut tvåglasfönstren i bostadsbolagets äldsta hyreshus mot betydligt mer värmeisolerande treglasfönster. Ett ovanligt stort arbete var fönsterbytet i de fyra bostadshusen på Lingonvägen i Lindesberg, vilket påbörjades hösten 2023.

När Lindesbergsbostäder (LIBO) bildades i början av 1990-talet fick bolaget ”ärva” ett stort antal fastigheter från Stiftelsen Hyresbostäder. Där ingick bland annat lägenheterna på Hagaberg och Lingonvägen, men även en del äldre hyreshus som byggdes redan på 1960-talet.

– Vi har fortfarande en del hyresfastigheter med tvåglasfönster i lägenheterna. Med åren blir de allt mer otäta och svåra att öppna. Vi byter då ut dem mot mer välisolerade treglasfönster. Resultatet blir tystare och trivsammare lägenheter och dessutom betydligt lägre energiförbrukning, berättar Arne Larsson, chef för teknisk förvaltning.

På bostadsområdet Lingonvägen, som innehåller fyra hyreshus med totalt 114 lägenheter, har nyligen drygt 500 gamla, otäta fönster och balkongdörrar bytts ut mot moderna treglasfönster. För att kunna genomföra detta arbete fick man först avlägsna en mängd fasadskivor av asbest, vilket ställde stora krav på skyddsutrustning och sanering.

Under hösten 2023 påbörjades även en renovering av de två hyreshusen på Siggebohyttevägen 8 och 10. Husen byggdes 1960, men har inte blivit upprustade sedan 1994. Det var därför lämpligt att göra en del åtgärder för att öka trivseln för de 48 hyresgästerna. Alla lägenheter har fått nya fönster och balkongdörrar i treglasutförande och balkongerna har försetts med nya räcken och skyddsplåtar. Trapphusen har målats om och fått bättre belysning. Dessutom har takisoleringen utökats och lägenhetsförråden är numera utrustade med säkra, gallerförsedda dörrar.

– Renoveringen av hyreshusen på Siggebohyttevägen kostar 12 miljoner kronor. Då ingår även en ommålning av husfasaderna. Arbetet blev försenat på grund av den långvariga vintern, men husen ska återfå den klargula färg de hade när de var nybyggda, förklarar projektledaren Jan Källberg.

Under renoveringen av Siggebohyttevägen 8 har också en tvättstuga kunnat ställas i ordning för hyresgästerna. Tidigare fanns det bara en tvättstuga i grannfastigheten, alltså i Siggebohyttevägen 10.

Det är en förbättring som verkligen uppskattas av Margareta Sivebratt, som bor i en tvårummare på Siggebohyttevägen 8.

– Jag har bott i samma lägenhet i 18 år och trivs lika bra fortfarande. Men det har onekligen varit ett bekymmer att man tvingats bära tvätten tvärs över gården i ur och skur. Nu när vi äntligen fått en egen tvättstuga i huset, så är det problemet ur vägen, säger Margareta Sivebratt förnöjt.

– Den långa vintern har försenat ommålningen av husfasaderna på Siggebohyttevägen. Den gamla, gröna färgen ersätts av en mer klargul nyans som husen målades med när de var nybyggda, förklarar projektledaren Jan Källberg.

– Det är jättebra att vi fått nya fönster och balkongdörrar. Men det allra bästa är att jag inte längre behöver släpa min tvätt till grannhuset, säger Margareta Sivebratt på Siggebohyttevägen 8.

Hyresgästerna på Siggebohyttevägen 8 har numera tillgång till en egen, modern tvättstuga i källarvåningen. Där fanns tidigare ett uppehållsrum med pentry för hantverkare.

Treglas

Treglas är idag standard när man sätter in nya fönster. Skillnaden mellan tvåglasfönster och treglasfönster är antalet glas i isolerrutan. I ett tvåglasfönster finns det två glas med en luftspalt emellan. I ett treglasfönster sitter det tre glas. Ett sådant fönster har alltså två luftspalter, vilket håller inne värmen och isolerar bättre mot buller.

Lägenheterna vid Idengatan i Frövi, vilka är uppdelade på fyra tvåvåningshus, har utsikt över den vackra sjön Väringen. Det finns även möjlighet till egen båtplats.

NÖJDA HYRESGÄSTER

– Läget vid stranden av Väringen var perfekt för oss. Det var framför allt därför vi flyttade till den här lägenheten på Idengatan Det berättar Ulf Eriksson och Barbro Björkdahl. Innan de blev pensionärer var Barbro läkarsekreterare och Ulf egen företagare inom golvbranschen. Den inglasade balkongen är en favoritplats.

Barbro och Ulf njuter av sin sköna plats i solen

En rymlig, energisnål bostad, två balkonger med sjöutsikt samt egen båtplats kan för många låta som ett riktigt drömboende. Det kommunägda bostadsbolaget LIBO har 16 lägenheter med ett sådant attraktivt läge vid Idengatan i Frövi, alldeles intill stranden av sjön Väringen. Några av de första hyresgästerna som flyttade in i dessa lägenheter var Barbro Björkdahl och sambon Ulf Eriksson. Och de lär bo kvar här länge!

Lägenheterna vid Idengatan, som är uppdelade på fyra tvåvåningshus, blev inflyttningsklara hösten 2010. Husen tillhörde de första i länet som byggdes med nya tekniska lösningar för att lägenheterna skulle bli ovanligt energisnåla. Husen har en närmast lufttät konstruktion, som minskar värmeläckage genom väggar, tak, fönster och dörrar. Ingångarna på husens nordsida har dessutom rejäla vindfång, och baksidans fönster är relativt små och välisolerade.

Husen öppnar istället upp sig med större fönster och dubbla balkonger mot Väringen i söder. Tanken är nämligen att lägenheterna till största delen ska värmas på naturlig väg genom solstrålningen samt den värme som de boende och deras elektriska apparater avger. Värmen återanvänds av en effektiv klimatanläggning som hyresgästerna själva kan styra för att reglera energiförbrukningen. Ytterligare värme, speciellt under vinterhalvåret, kommer från kommunens fjärrvärmesystem.

Det var dock inte möjligheten till låga energikostnader som fick Barbro Björkdahl och Ulf Eriksson att flytta till Idengatan. De ville byta villan på Lingonstigen mot ett mer bekymmersfritt boende och blev förtjusta av de nybyggda husen intill Väringens strand. Intresset för de nya bostäderna var stort, men de lyckades få en lägenhet på 88 kvadratmeter.

– Under 2023 låg energiförbrukningen på 7 200 kilowattimmar, vilket förstås är jättebra. Men vi håller inte på och finjusterar värmen för att spara pengar. Det är viktigare att vi har en innetemperatur som känns bra för oss. Normalt brukar vi ha 21 grader här, förklarar Ulf Eriksson.

Varje bostadshus på Idengatan består alltså av fyra lägenheter, varav två på bottenvåningen och två på övervåningen. De översta lägenheterna har alla ovanligt stor takhöjd, vilket även gäller den som bebos av Barbro Björkdahl och Ulf Eriksson. Lägenheten ger ett mycket trevligt intryck med en öppen planlösning, ett väldisponerat kök och två balkonger med utsikt över Väringen. En av dessa är inglasad och kan användas större delen av året. Golvvärme är installerat i hall, badrum och gästtoalett.

– Före inflyttningen fick vi som brukligt välja färger och tapeter. Men jag har tidigare ägt en golvfirma och ville därför gärna sätta min prägel på parketten. Den är nu delvis i valnöt, men merkostnaden fick vi förstås fått betala själva, berättar Ulf Eriksson.

Närheten till Väringen är något som de båda uppskattar.

Villan på Lingonstigen bytte Barbro Björkdahl och sambon Ulf Eriksson mot en rymlig och energisnål lägenhet på Idengatan. Parets fyrarummare finns på övervåningen i huset och bjuder på ovanligt stor takhöjd.

Ulf brukar ofta ta båten ut på Väringen för att fiska, och han brukar tillsammans med några andra hyresgäster regelbundet rensa åstranden från sly och vass.

– Det finns ju ett TV-program som heter ”En plats i solen” där britter får hjälp att leta bostäder vid Medelhavet. Vi har i alla fall hittat rätt och verkligen funnit vår plats i solen, skämtar Barbro och visar den inglasade balkongen som badar i solsken.

– Ibland känns det nästan som att befinna sig på badort i Spanien, och inte i Frövi!

BRANDSTATIONEN BLEV FÖREDÖME

Den nuvarande brandstationen i Lindesberg finns i hörnet av Ishockeygatan och Fotbollgatan, mitt emot Cummins Meritors fabrik. Denna placering har avsevärt underlättat utryckningarna, jämfört med den gamla brandstationen på Kristinavägen. Anläggningen, som byggdes av FALAB, hyrs nu av Nerikes Brandkår.

Lindesbergs välplanerade brandstation blev ett föredöme

Så sent som för tio år sedan var Lindesbergs brandstation en av de sämsta i landet. Den var svårt nedsliten, hade stora arbetsmiljöproblem och var egentligen felplacerad i staden. Den brandstation, som FALAB uppförde på Lindesbergs norra industriområde och som invigdes i februari 2016, har gett Nerikes Brandkår och dess personal en modern anläggning som ger bättre förutsättningar för deras livsviktiga uppdrag.

Redan när den gamla brandstationen i Lindesberg togs i bruk sommaren 1974 fanns det många som protesterade mot placeringen. Det fanns nämligen en risk att utryckningarna skulle hindras av trafiken på Kristinavägen, som då fortfarande var en del av riksvägen mellan Örebro och Falun. Stadens tre järnvägsövergångar, där bommarna ofta är nedfällda, sågs också som ett bekymmer. Den tillgängliga tomten var dessutom ganska liten, vilket gjorde det svårt att utveckla verksamheten.

– Den gamla brandstationen hade dåliga personalutrymmen. Det var kallt, trångt och ganska smutsigt eftersom vi inte kunde ta hand om utrustningen och våra arbetskläder på rätt sätt. Arbetsmiljön var med andra ord rätt dålig, berättar Greger Aronsson. Han började som deltidsbrandman i Lindesberg 1987. Han har därefter varit heltidsbrandman, styrkeledare och insatsledare. Numera arbetar han som servicetekniker.

Sedan våren 2016 kan han och övriga brandmän glädjas åt den nya brandstationen i korsningen av Ishockeygatan och Fotbollgatan. Den kostade 49 miljoner kronor att uppföra, vilket var ungefär fyra miljoner billigare än budgeterat. Vid planeringen fick personalen lämna synpunkter, vilket bland annat ledde till nya lösningar för rengöringen av brandmännens utrustning efter utryckning.

Brandstationen är en ljus och stilren byggnad i två våningar, till stor del uppförd i trä, med gott om plats till kontor, personalutrymmen, fordon och annan utrustning. Det finns även ett konferensrum med pentry samt en välutrustad träningslokal. Här fanns också från början den glidstång, som man brukar förknippa med brandstationer. Men den användes aldrig och plockades sedermera bort helt eftersom den stal utrymme i träningslokalen.

– Vi är väldigt glada över den nya brandstationen som är precis lagom för våra behov och dessutom har ett bra läge i staden. FALAB har verkligen visat att man förmår bygga anläggningar med höga krav på såväl kvalitet som livstidstänkande, menar Per Ove Staberyd, räddningschef vid Nerikes Brandkår.

Räddningstjänsten i Lindesberg ingår från 2010 i Nerikes Brandkår. Detta är ett kommunförbund som omfattar alla kommuner i länet förutom Karlskoga, Degerfors och Hällefors. Inom insatsområdet finns det totalt 28 brandstationer med minst 98 personer i beredskap. Avtal med kringliggande län gör det möjligt att få hjälp av 110 brandstationer med ungefär 500 brandmän i beredskap.

Inom Lindesbergs kommun finns det sju brandstationer. Stationerna i Lindesberg, Guldsmedshyttan, Frövi och Fellingsbro bemannas av deltidsanställda brandmän. De har i regel beredskap var tredje vecka och ska vara beredda att rycka ut från brandstationen inom fem minuter från att larmet går. Dessutom finns det räddningsvärn i Ramsberg, Vedevåg och

– Brandstationen i Lindesberg behöver göra ungefär 200 utryckningar varje år. Därför var det mycket viktigt att vi fick hjälp av FALAB att bygga en ny, modern anläggning med ett bra läge. Det framhåller Per Ove Staberyd, räddningschef vid Nerikes Brandkår. På bilden syns han i trappan till fordonshallen med brandinspektören Mats Johansson framför sig. Till höger på bilden står brandingenjören Martin Spjut och serviceteknikern Greger Aronsson. I bakgrunden syns bland annat stationens stegbil, med vilken man kan nå upp till 32 meters höjd.

Rockhammar. Det är en frivillig styrka som inte har schemalagd beredskap, men som kan larmas som förstärkning.

Brandstationen i Lindesberg har 21 deltidsbrandmän, varav två kvinnor. Därutöver finns det några få heltidsanställda som arbetar med brandskyddsfrågor. Nerikes Brandkår ser gärna att fler personer tar de kurser och tester som krävs för att kunna tillhöra räddningstjänsten. De som bor i stadens norra delar är mest intressanta, eftersom de har något lättare att klara inställelsekravet på fem minuter vid larm.

Lindesbergs brandstation har väckt intresse från andra kommuner på grund av sin utformning och för de lösningar man valt för att underlätta utryckningar och underhållet av utrustningen vid återkomsten till stationen. Flera delegationer har gjort studiebesök i Lindesberg, bland annat Räddningstjänsten Skånemitt som håller på att bygga en ny brandstation i Hörby. Ortens brandstation förstördes i en svår brand 2010 och en ny anläggning ska stå klar 2026.

– Vi var framför allt intresserade av hur man i Lindesberg löst arbetsflödet i brandstationen och hur lokalerna disponerades. Allt verkade genomtänkt och väl fungerande, så vi fick en hel del idéer som lär komma till nytta hos oss, berättar Per Björkman, räddningschef vid Skånemitt.

– FALAB har verkligen visat att man förmår bygga anläggningar med höga krav på såväl kvalitet som livstidstänkande, menar Per Ove Staberyd, räddningschef vid Nerikes Brandkår.

För att kunna arbeta som brandman krävs det god fysik. Olika former av träningspass ingår därför i veckans rutiner. Här genomför brandinspektören Martin Spjut ett träningspass i brandstationens välutrustade träningslokal.

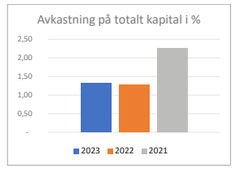
Den nya slangtvätten har inneburit en stor förbättring av arbetsmiljön för brandmännen. Tidigare fick de 25 meter långa slangarna tvättas manuellt efter utryckning. Numera sköts detta av en maskin som provtrycker slagarna samtidigt som de tvättas och torkas, berättar Greger Aronsson.

Utöver sin tjänst som brandingenjör i Lindesberg är Martin Spjut en av stationens insatsledare. Han måste med mycket kort varsel kunna ge sig iväg till en större brand eller olyckshändelse för att leda räddningsinsatsen på plats. Utrustningen finns därför förberedd i bilen.

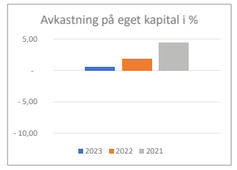
EKONOMISK REDOVISNING FALAB

Fastighetsbestånd	2023		2022		2021	
	Antal	Yta, kvm	Antal	Yta, kvm	Antal	Yta, kvm
Bostäder	66	4 010	65	3 690	56	2 969
Lokaler	166	173 471	174	171 537	151	169 546
Totalt	**232**	**177 481**	**239**	**175 227**	**207**	**172 515**

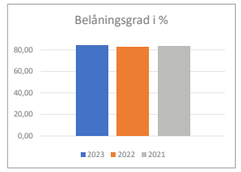
Ekonomi	2023		2022		2021	
	Tkr	Kr/kvm	Tkr	Kr/kvm	Tkr	Kr/kvm
INTÄKTER						
Bostäder	4 648	1 159	4 444	1 204	3 658	1 232
Hyresbortfall Bostäder	44	11	- 84	- 23	- 30	- 10
Hyresrabatt Bostäder	- 34	- 8	-	-	- 70	- 24
Lokaler	228 768	1 319	205 455	1 198	185 708	1 095
Hyresbortfall Lokaler	- 13 928	- 80	- 10 851	- 63	- 3 145	- 19
Hyresrabatt Lokaler	- 176	- 1	- 360		- 2 121	
Garage/P-plats	747		688		565	
Övriga hyresintäkter	2 475	14	2 750	16	178	1
Övriga hyresgästsintäkter	1 468	8	1 067	6	1 848	11
Övriga intäkter	9 729	55	10 937	62	18 241	106
SUMMA INTÄKTER	**233 741**	**1 317**	**214 046**	**1 222**	**204 832**	**1 187**
FASTIGHETSKOSTNADER						
Underhåll	- 14 047	- 79	- 17 126	- 98	- 12 695	- 74
DRIFTKOSTNADER						
Fastighetsskötsel	- 8 535	- 48	- 7 937	- 45	- 5 498	- 32
Reparationer	- 14 691	- 83	- 11 186	- 64	- 8 610	- 50
Uppvärmning	- 28 423	- 160	- 35 585	- 203	- 26 682	- 155
Vatten/sophantering	- 6 364	- 36	- 4 985	- 28	- 4 316	- 25
Fastighetsförsäkringar	- 1 248	- 7	- 1 130	- 6	- 1 299	- 8
Marknadsföring	- 2 987	- 17	- 3 635	- 21	- 3 320	- 19
Bilar/leasing	- 1 816	- 10	- 1 781	- 10	- 1 866	- 11
Skadegörelse/självrisker	- 2 717	- 15	- 454	- 3	- 3 798	- 22
Personalkostnader	- 34 003	- 192	- 26 920	- 154	- 26 156	- 152
Övriga driftkostnader	- 16 825	- 95	- 11 529	- 66	- 13 920	- 81
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	**-131 656**	**- 742**	**-122 268**	**- 698**	**-108 160**	**- 627**
DRIFTNETTO	**102 085**	575	**91 778**	524	**96 672**	560
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR						-
Avskrivningar imm. tillgångar	- 44	- 0	- 44	-	- 44	- 0
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	- 57 014	- 321	- 56 950	- 325	- 49 667	- 288
Avskrivningar inventarier	- 12 255	- 69	- 12 632	- 72	- 7 109	- 41
Nedskrivningar	- 20 000	- 113	-	-	-	-
SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	**- 89 313**	**- 503**	**- 69 626**	**- 397**	**- 56 820**	**- 329**
Jämförelsestörande poster	9 046	51	-	-	-	-
RÖRELSERESULTAT	**21 818**	**123**	**22 152**	**126**	**39 852**	**231**
FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER						
Ränteintäkter	2 270	13	339	2	4	0
Räntekostnader	- 20 836	- 117	- 19 371	- 111	- 18 843	- 109
Förtidslösta swappar	- 1 021	- 6	- 2 542	- 15	- 7 486	- 43
FINANSNETTO	**- 19 587**	**- 110**	**- 21 574**	**- 123**	**- 26 325**	**- 153**
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	**2 231**	**13**	**578**	**3**	**13 527**	**78**



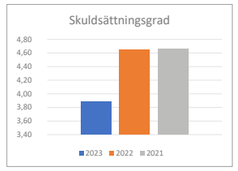
Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen, uppgick till 1,32% för 2023.



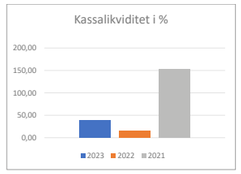
Resultat efter finansnetto i förhållande till eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt, uppgick till 0,62% för 2023.



Långfristiga skulder i förhållande till anläggnings-tillgångarnas bokförda värde, uppgick till 83,68% för 202

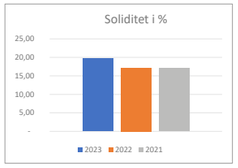


Långfristiga skulder i förhållande till eget kapital, uppgick till 3,89 gånger för 2023.



Omsättningstillgångar minus varulager i förhållande till kortfristiga skulder, uppgick till 39,72% för 2023.

Driftnetto före avskrivningar i förhållande till fastig-heternas bokförda värden, uppgick till 7,92% för 2023.

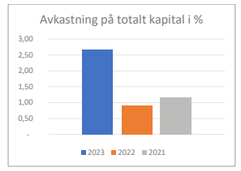


Eget kapital plus obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balans-omslutningen, uppgick till 19,66% för 2023.

EKONOMISK REDOVISNING LIBO

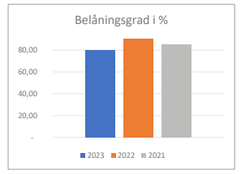
Fastighetsbestånd	2023		2022		2021	
	Antal	Yta, kvm	Antal	Yta, kvm	Antal	Yta, kvm
Bostäder	1 082	70 430	1 084	70 268	1 093	74 786
Lokaler	38	5 913	40	6 071	51	12 644
Totalt	**1 120**	**76 343**	**1 124**	**76 339**	**1 144**	**87 430**

Ekonomi	2023		2022		2021	
	Tkr	Kr/kvm	Tkr	Kr/kvm	Tkr	Kr/kvm
INTÄKTER						
Bostäder	84 250	1 196	80 693	1 148	78 960	1 056
Hyresbortfall Bostäder	- 5 627	- 80	- 5 489	- 78	- 5 198	- 70
Hyresrabatt Bostäder	- 1 093	- 16	- 1 248	- 18	- 1 484	- 20
Lokaler	6 775	1 146	8 200	1 351	15 095	1 194
Hyresbortfall Lokaler	- 501	- 85	- 142	- 23	- 734	- 58
Hyresrabatt Lokaler	- 38	- 6	- 41	- 7	- 48	- 4
Garage/P-plats	1 910		1 790		1 702	
Övriga hyresintäkter	180		229		588	
Övriga intäkter	1 515	20	1 875	25	732	8
SUMMA INTÄKTER	**87 371**	**1 144**	**85 867**	**1 125**	**89 613**	**1 025**
FASTIGHETSKOSTNADER						
Underhåll	-	-	- 4 313	- 56	- 7 729	- 88
DRIFTKOSTNADER						
Fastighetsskötsel	- 6 421	- 84	- 7 253	- 95	- 7 364	- 84
Reparationer	- 8 189	- 107	- 7 505	- 98	- 4 823	- 55
Uppvärmning	- 14 203	- 186	- 15 524	- 203	- 14 733	- 169
Vatten/sophantering	- 7 145	- 94	- 6 320	- 83	- 6 016	- 69
Fastighetsförsäkringar	- 642	- 8	- 992	- 13	- 1 120	- 13
Marknadsföring	- 25	- 0	- 20	- 0	- 3	- 0
Bilar/leasing	-	-	-	-	-	-
Skadegörelse/självrisker	- 793	- 10	- 405	- 5	- 167	- 2
Personalkostnader	- 173	- 2	- 179	- 2	- 143	- 2
Övriga driftkostnader	- 16 135	- 211	- 16 655	- 218	- 15 899	- 182
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	**- 53 726**	**- 704**	**- 59 166**	**- 775**	**- 57 997**	**- 663**
DRIFTNETTO	**33 645**	**441**	**26 701**	**350**	**31 616**	**362**
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR						
Avskrivningar imm. tillgångar	-	-	-	-	- 787	- 9
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	- 20 037	- 262	- 20 464	- 268	- 22 059	- 252
Avskrivningar inventarier	- 37	- 0	- 9	- 0	- 444	- 5
Nedskrivningar	-	-	-	-	-	-
SUMMA AV- OCH NEDSKRIVNINGAR	**- 20 074**	**- 263**	**- 20 473**	**- 268**	**- 23 290**	**- 266**
Jämförelsestörande poster	1 129	15	- 350	- 5	-	-
RÖRELSERESULTAT	**14 700**	**193**	**5 878**	**77**	**8 326**	**95**
FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER						
Resultat från andelar i konc.ftg.	2	0	2	0	2	0
Ränteintäkter	2 567	34	695	9	48	1
Räntekostnader	- 6 479	- 85	- 6 879	- 90	- 6 953	- 80
Borgensavgift	- 1 711	- 22	- 1 711	- 22	- 1 711	- 20
FINANSNETTO	**- 5 621**	**- 74**	**- 7 893**	**- 103**	**- 8 614**	**- 99**
RESULTAT EFTER FINANSNETTO	**9 079**	**119**	**- 2 015**	**- 26**	**- 288**	**- 3**

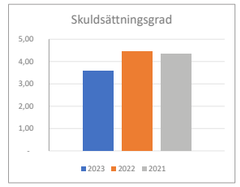


Rörelseresultat efter avskrivningar plus finansiella intäkter i förhållande till balansomslutningen, uppgick till 2,67% för 2023.

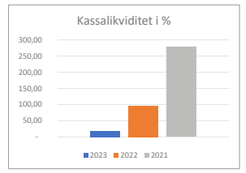
Resultat efter finansnetto i förhållande till eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt, uppgick till 6,61% för 2023.



Långfristiga skulder i förhållande till anläggnings-tillgångarnas bokförda värde, uppgick till 79,68% för 2023.

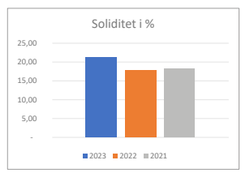


Långfristiga skulder i förhållande till eget kapital, uppgick till 3,57 gånger för 2023.



Omsättningstillgångar minus varulager i förhållande till kortfristiga skulder, uppgick till 17,86% för 2023.

Driftnetto före avskrivningar i förhållande till fastigheternas bokförda värden, uppgick till 5,86% för 2023.



Eget kapital plus obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansom-slutningen, uppgick till 21,25% för 2023.

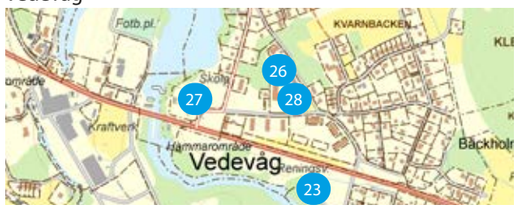
FASTIGHETSBESTÅND FALAB

1 Bagaren 10
2 Björkhyttan 2:46
3 Bottnarna 5
4 Brodalen 10:10
5 Brodalen 22:6
6 Dalkarlshyttan 1:31
7 Dalkarlshyttan 1:34
8 Dalkarlshyttan 1:39
9 Dalkarlshyttan 1:40
10 Frövi 11:2
11 Frövi 11:3
12 Guldsmedshyttan 3:74
13 Guldsmedshyttan 50:15
14 Guldsmedshyttan 69:5
15 Guldsmedshyttan 7:10
16 Guldsmedshyttan 90:2
17 Gusselby 2:41
18 Haga 12:4
19 Hagaberg 1:5
20 Hagaberg 15:6
21 Hagaberg 16:1
22 Hagaberg 9:5
23 Högstaboda 2:53
24 Jungfrun 1
25 Kajen 5
26 Kvarnbacken 1:166
27 Kvarnbacken 1:177
28 Kvarnbacken 1:64
29 Kvasta 3:5
30 Kvasta 4:3
31 Kvasta 4:7
32 Kvasta 5:13
33 Kyrkberget 1:4
34 Kyrkberget 15:7
35 Kyrkberget 18:2
36 Kyrkberget 18:4
37 Lindesby 5:2
38 Lindeshyttan 3:9
39 Lindeshyttan 5:6
40 Lindeshyttan 7:8
41 Mariedal 22:1
42 Norslund 1:13
43 Norslund 1:2
44 Näsby Prästgård 1:16
45 Näsbybacka 24:8
46 Näsbybacka 24:11
47 Näsbybacka 26:7
48 Näsbybacka 38:3
49 Ramshyttan 4:102
50 Sköndal 2:8
51 Sköndal 3:18
52 Stadsskogen 15:16
53 Stadsskogen 2:11
54 Stadsskogen 2:5
55 Stadsskogen 2:7
56 Storå 1:5
57 Storå 3:3
58 Torp 16:6
59 Torp 23:9
60 Tredingen 15:3
61 Vargen 5
62 Vargen 8
63 Vargen 9
64 Väduren 30
65 Väduren 31
66 Västantorp 1:8
67 Ånäs 1:26

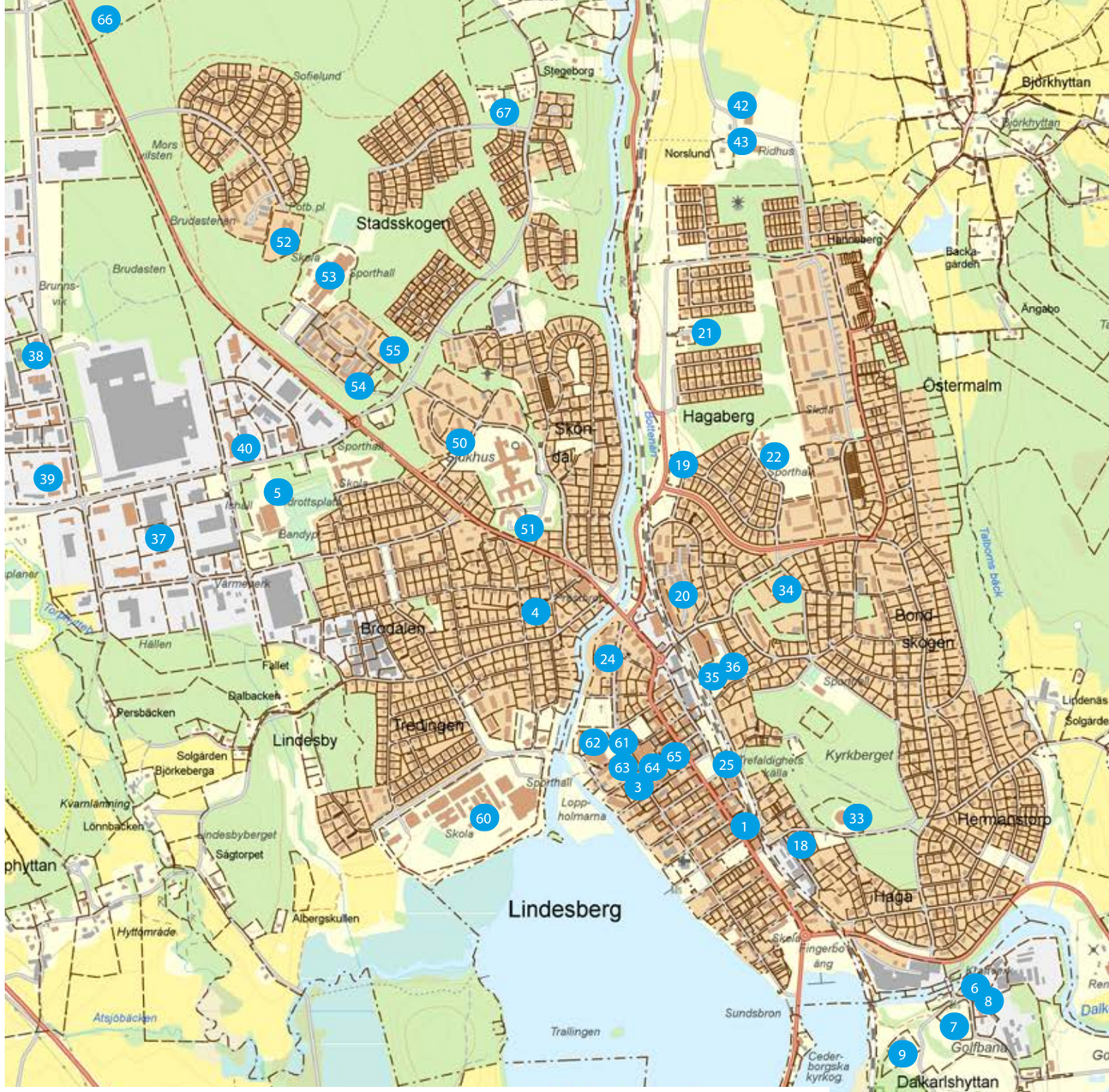
Guldsmedshyttan / Storå

Gusselby

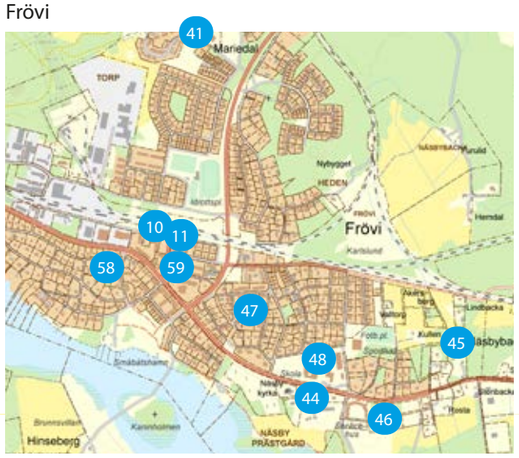
Vedevåg



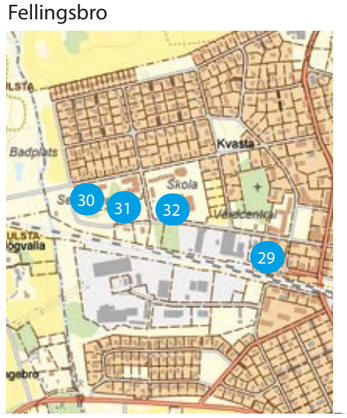
Ramsberg



Frövi



Fellingsbro



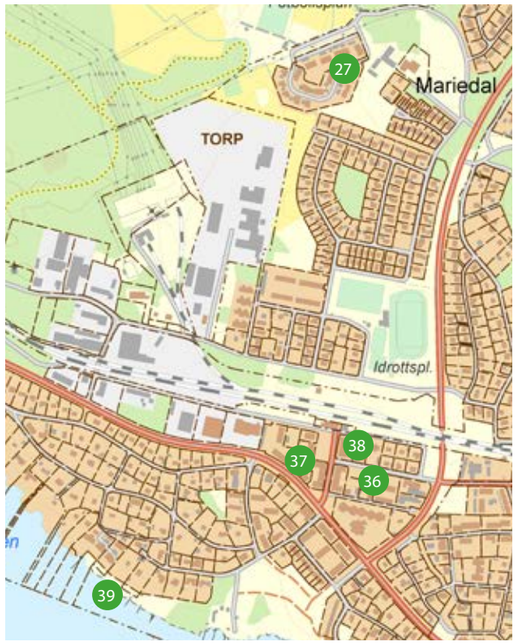
FASTIGHETSBESTÅND LIBO

1	Bottnarna 6
2	Brodalen 12:14
3	Bågen 1
4	Bågen 2
5	Bågen 7
6	Bågen 8
7	Bägaren 13
8	Bägaren 2
9	Dalkarlshyttan 2:2 M.fl.
10	Guldsmedshyttan 76:1
11	Guldsmedshyttan 8:60
12	Gåsen 7
13	Haga 15:3
14	Hagaberg 11:5
15	Hagaberg 11:6
16	Hagaberg 11:7
17	Hagaberg 9:2
18	Hornet 2
19	Kvarnbacken 1:72
20	Kvarnbacken 2:6
21	Kyrkberget 15:1
22	Kyrkberget 18:10
23	Kyrkokvarteret 20
24	Kyrkokvarteret 21
25	Lejonet 5
26	Lejonet 6
27	Mariedal 1:14
28	Pilen 9
29	Rudan 12
30	Rudan 2
31	Rådhuskvarteret 5
32	Skottbackarna 7:1 M.fl.
33	Skottbackarna 7:11 M.fl.
34	Skottbackarna 7:23
35	Sköndal 17:12
36	Torp 22:2
37	Torp 22:4
38	Torp 22:5
39	Torp 4:11
40	Tredingen 1:3
41	Väduren 18

Guldsmedshyttan / Storå

Vedevåg

Frövi



Med den här populärversionen av årsredovisningen för 2023 vill vi tacka vår ägare Lindesbergs kommun samt hyresgäster, lokalanvändare, leverantörer och våra samarbetspartners för det gångna året. Nu arbetar vi för att göra även 2024 till ett riktigt bra år för oss alla!

Foto samtliga bilder: Rolf Karlsson
Original: BildmakarnaMedia | Tryck: printshop.bildmakarnamedia.se

Miljömärkt trycksak
5041 0826