

LekebergsBostäder AB
Org nr 556031-8791

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	9

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets samtliga aktier ägs av Lekebergs Kommunala Holding AB. Styrelsen består av fem ledamöter utsedda av Lekebergs kommun för valperioden 2014 - 2018. Styrelsen består av följande personer: styrelseordförande Peter Sahlqvist C, vice ordförande Kjell Edlund S och ledamöter Sören Fagerstedt KD, Gunilla Pihlblad S, Pelle Widlund M.

Mål för bolagets verksamhet är att utgöra en affärsmässig aktör inom bostadsförsörjningen genom att bygga, förvärva och förvalta attraktiva och prisvärda fastigheter samt att främja lokalförsörjningen inom Lekebergs kommun. Lokalförsörjningen skall vara självfinansierad. Nya ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige i Lekebergs kommun, 2014-02-27 § 10. I ägardirektivet fastställdes borgensavgiften för LekebergsBostäder AB till 0,3 procent av utnyttjad kredit samt ett avkastningskrav på eget kapital om 5 procent. Den kommunala borgensavgiften för 2015 uppgår till 502 kkr. och har erlagts till kommunen. Avkastning på eget kapital per 2015-12-31 är 3 procent. Avkastningskravet har därmed inte uppnåtts.

Auktoriserad revisor med ersättare utses av bolagsstämman. Lekmannarevisorer med ersättare utses av kommunfullmäktige i Lekebergs kommun. Sören Skårsjö har upprätthållit VD-posten på deltid ca 3 dagar i veckan. Bolaget är anslutet till SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, och HBV, Husbyggnadsvaror samt till Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar/underhållsåtgärder som genomförts under 2015 är:

- Målning av två avdelningar på Linden
- Nya köksluckor i 25 lägenheter i Tallen
- Nya köksluckor på 2 avdelningar på Linden
- Fönsterbyten Skolgatan 24 A-D
- Renovering av 22 badrum på Ö:a Långgatan 10
- Dränering och asfaltering framför 4 hus i Tallen
- Målning av bleck o vindskivor Storgatan 26
- Oljning av fönster på Torghuset
- Byte av källardörrar på Apelgatan 3 och Sveagatan 3
- Byte av spiskåpor i 14 lägenheter Tegelgatan 2-4
- Asfaltering av gångstigar vid Furuhöjden
- Plattläggning av uteplatser på Sannagatan, Vinkelboda och Sveagatan 3/Apelgatan 3
- Ny carport på Kastanjen
- Nytt digitalt nyckelskåp till kontoret

Pågående projekt: Installation av sprinkler i varje lägenhet på Linden.

Framtida projekt: Byggnation av nytt Torghus

ME GP 

Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick under året till 25 528 kvm samt 7 945 kvm lokalyta. Antal bostäder 387 st. Uthyrningsgraden för bostadslägenheter var under 2015 98,5 procent (98,9). Totala hyresbortfallet för samtliga outhyrda objekt uppgick till 249 kkr. (505). Hyresmarknaden har under 2015 utvecklats positivt. Hyresförhandling för 2015 genomfördes under mars och resulterade i en höjning av hyran från första april 2015 om 0,9 procent (1,5) och för lägenheter med kallhyra 0,9 procent (1,5). Lokalhyrorna har höjts enligt indexklausul baserad på KPI i hyresavtalen.

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom systematisk kreditbedömning, fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet samt genom efterlevnad av lånebindningsbeslut. Bolaget har ett avtal med företaget Entropi AB som rådgivare i "finansiell riskhantering". Lånestocken uppgår per 2015-12-31 till totalt 167 500 kkr. Långgivare är Kommuninvest. Avskrivningar har gjorts enligt plan och uppgår totalt till 4 981 kkr. (4 591). Vilket motsvarar 2-3 procent på byggnader, 5 procent på markanläggningar samt 10-33 procent på maskiner och inventarier. LekebergsBostäder AB är anslutet till SABO:s Skåneinitiativ, vilket har som mål att spara 20 procent av energiförbrukningen fram till och med 2016. Energisparprojektet har slutförts och har under året gett besparingar. Bolaget deltar även i Lekebergs kommuns energieffektiviseringsarbete.

Kommunens befolkning växer och med den efterfrågan på bostäder. Prioriterade underhållsåtgärder under kommande år är fortsatt ombyggnad av köken i våra äldsta hus. Successiva utbyten av trapphus- och utomhusbelysningar till miljövänliga LED-belysningar. Årets resultat uppgår till 408 kkr efter bokslutsdispositioner och skatt.

Moderföretag

Bolagets samtliga aktier ägs av Lekebergs Kommunala Holding AB med organisationsnummer 556518-0493, som har sitt säte i Fjugesta.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	33 658	31 441	30 735	29 456
Resultat efter finansiella poster	tkr	759	2 725	1 033	374
Soliditet	%	8,1	7,6	7,6	7,0



Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	3 450 000
Balanserat resultat	8 905 372
Årets resultat	407 994
	<hr/>
Totalt	12 763 366

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	12 763 366
	<hr/>
Totalt	12 763 366

ME, GP, [Signature]

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		33 658	31 441
Övriga rörelseintäkter		3 118	3 201
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>36 776</u>	<u>34 642</u>
Rörelsekostnader	3		
Råvaror och förnödenheter		-21 452	-17 076
Övriga externa kostnader		-1 175	-1 648
Personalkostnader	4	-5 544	-5 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 981	-4 591
Summa rörelsekostnader		<u>-33 152</u>	<u>-28 640</u>
Rörelseresultat		3 624	6 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-108	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 757	-3 336
Summa finansiella poster		<u>-2 865</u>	<u>-3 277</u>
Resultat efter finansiella poster		759	2 725
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-190	-700
Förändringar av överavskrivningar		-35	57
Summa bokslutsdispositioner		<u>-225</u>	<u>-643</u>
Resultat före skatt		534	2 082
Skatter			
Skatt på årets resultat		-126	-462
Årets resultat		<u>408</u>	<u>1 620</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	188 195	181 960
Inventarier, verktyg och installationer	7	807	560
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 666	2 437
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>190 668</u>	<u>184 957</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	40	40
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>40</u>	<u>40</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>190 708</u>	<u>184 997</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		98	103
<i>Summa varulager</i>		<u>98</u>	<u>103</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		90	43
Fordringar hos koncernföretag		981	9 788
Övriga fordringar		71	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		488	298
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 630</u>	<u>10 413</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		457	3 302
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>457</u>	<u>3 302</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 185</u>	<u>13 818</u>
Summa tillgångar		<u>192 893</u>	<u>198 815</u>

16. Gr 

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 15.000 aktier (15.000 aktier)		1 500	1 500
Reservfond		150	150
		<u>1 650</u>	<u>1 650</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 650	1 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 355	10 736
Årets resultat		408	1 620
		<u>12 763</u>	<u>12 356</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		12 763	12 356
Summa eget kapital		<u>14 413</u>	<u>14 006</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 234	1 043
Ackumulerade överavskrivningar		345	309
		<u>1 579</u>	<u>1 352</u>
Summa obeskattade reserver		1 579	1 352
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	167 500	149 500
Skulder till koncernföretag		-	27 000
		<u>167 500</u>	<u>176 500</u>
Summa långfristiga skulder		167 500	176 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 443	2 552
Skatteskulder		43	272
Övriga skulder		421	1 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 494	2 843
		<u>9 401</u>	<u>6 957</u>
Summa kortfristiga skulder		9 401	6 957
Summa eget kapital och skulder		<u>192 893</u>	<u>198 815</u>

116: GP

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ansvarsförbindelser			
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO		56	57
		—	—
Summa ansvarsförbindelser		<u>56</u>	<u>57</u>

ME: GP 2/11



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 33-50 år

Markanläggningar 20 år

Maskiner och inventarier 3-10 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Försäljning till koncernföretag

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Andel försäljningen till företag i de koncerner där företaget ingår som dotterföretag %	7	7

Not 3 Inköp från koncernföretag

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Andel inköp från företag i de koncerner där företaget ingår som dotterföretag %	-	1

Not 4 Personal

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Kvinnor	3	3
Män	5	5
Totalt	<u>8</u>	<u>8</u>

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	3 556	3 507
Sociala kostnader	1 188	1 157
Pensionskostnader	386	284
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>5 130</u>	<u>4 948</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Varav till koncernföretag	<u>90</u>	<u>334</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	229 701	207 807
- Inköp	11 053	21 894
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	240 754	229 701
Ingående avskrivningar	-47 741	-43 320
- Omklassificeringar	-	-
- Årets avskrivningar	-4 818	-4 421
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-52 559	-47 741
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>188 195</u>	<u>181 960</u>

ME. GP


Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 159	4 170
- Inköp	410	110
- Försäljningar/utrangeringar	-	-121
Utgående anskaffningsvärden	4 569	4 159
Ingående avskrivningar	-3 599	-3 549
- Återförda avskrivningar på försäljningar resp utrangeringar	-	121
- Årets avskrivningar	-163	-171
Utgående avskrivningar	-3 762	-3 599
Redovisat värde	<u>807</u>	<u>560</u>

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 437	3 385
- Inköp	12 812	20 060
- Omklassificeringar m m	-13 583	-21 008
Utgående anskaffningsvärden	1 666	2 437

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden andelar HBV	40	40
Utgående anskaffningsvärden	40	40
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>40</u>	<u>40</u>



Not 10 Förändring i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	1 500	-	150	3 450	7 286	1 620	14 006
Resultatdisposition enligt årsstämman							
Balanseras i ny räkning				-	1 620	-1 620	-
Årets resultat						408	408
Belopp vid årets utgång	<u>1 500</u>	<u>0</u>	<u>150</u>	<u>3 450</u>	<u>8 906</u>	<u>408</u>	<u>14 414</u>

Not 11 Långfristiga skulder


	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>167 500</u>	<u>149 500</u>
Summa	<u>167 500</u>	<u>149 500</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2016-05-16 för fastställelse.

Fjugesta 2016-03-21



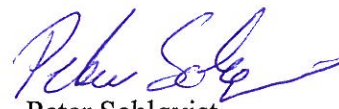
Kjell Edlund




Sören Fagerstedt



Gunilla Pihlblad



Peter Sahlqvist
Ordförande



Sören Skårsjö
Verkställande direktör



Pelle Widlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- 04-18 .



Hans Olsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Lekebergsbostäder AB, org.nr 556031-8791

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lekebergsbostäder AB för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lekebergsbostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lekebergsbostäder AB för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Örebro den 18 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

LekebergsBostäders Aktiebolag

Org nr 556031-8791

Vi har granskat LekebergsBostäders Aktiebolags verksamhet för år 2015.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, eventuella ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och kontroll och pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets godkända revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

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

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Fjugesta den 18 april 2016



Bo Grimsell
Lekmannarevisor



Thord Johansson
Lekmannarevisor



Birgitta Hultin
Lekmannarevisor



Tommy Gustafsson
Lekmannarevisor



Åsa Ek
Lekmannarevisor