

**LekebergsBostäder AB**  
**Org nr 556031-8791**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets samtliga aktier ägs av Lékebergs Kommunala Holding AB. Styrelsen består av fem ledamöter utsedda av Lékebergs 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 Lékebergs kommun. Lokalförsörjningen skall vara självfinansierad. Nya ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige i Lékebergs kommun, 2014-02-27 § 10. I ägardirektivet fastställdes borgensavgiften för LékebergsBostäder AB till 0,3 procent av utnyttjad kredit samt ett avkastningskrav på eget kapital om 5 procent. Den kommunala borgensavgiften för 2017 uppgår till 612 kkr. och har erlagts till kommunen. Avkastning på eget kapital per 2017-12-31 är 22 (2) procent. Avkastningskravet på eget kapital har därmed uppnåtts.

Auktoriserad revisor med ersättare utses av bolagsstämman. Lekmannarevisorer med ersättare utses av kommunfullmäktige i Lékebergs 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.

Företaget har sitt säte i Fjugesta.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Investeringar/underhållsåtgärder som genomförts under 2017 är:

- Byte av altandörrar med fönsterparti på Hultvägen 5, Mullhyttan
- Byte av 16 ytterdörrar på Storgatan 24, Nygatan 13-27
- Byte av undertak och belysning i korridor i Björken
- Byte av fönster på Östra Långgatan 12-14
- Målning av 2 avd på Linden
- Inkoppling av fjärrvärme på Hagagatan 2 och Bangatan 19
- Dörrautomatiker på halva beståndet för tillgängligheten

Framtida projekt:       - Byggnation av ett nytt Torghus och/eller hyreshus i Hidinge  
                              - Om- och tillbyggnation av Linden/Björken  
                              - Påbyggnad av sadeltak på Furugården/Furuhöjden

Den uthyrningsbara bostadsytan uppgick under året till 28 084 kvm samt 7 945 kvm lokalyta. Antal bostäder 423 st. Uthyrningsgraden för bostadslägenheter var under 2017 99,6 procent (99,7). Totala hyresbortfallet för samtliga outhyrda objekt uppgick till 130 kkr (232). Antalet vakanta lägenheter

har i genomsnitt varit 0,8 st. Hyresförhandling för 2017 genomfördes under februari 2017 och resulterade i en höjning av hyran från första april 2017 med 0,75 procent (0,6) och för garage och carportar med 25 resp. 20 kr per månad. 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 2017-12-31 till totalt 207 500 kkr. Lånen fördelar sig på borgenslån mot Kommuninvest 207 500 kkr. Avskrivningar har gjorts enligt plan och uppgår totalt till 5 811 kkr (5 253), 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 från år 2007 fram till och med 2017 vilket LekebergsBostäder har uppnått med råge (27,5 %). Kommunens befolkning växer och med den efterfrågan på bostäder. Prioriterade underhållsåtgärder under det kommande året är badrumsrenovering och utbyte av köksluckor i kvarteret Snickaren. Årets resultat uppgår till 3 763 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	35 557	34 003	33 658	31 441
Resultat efter finansiella poster	tkr	6 497	520	759	2 725
Soliditet	%	6,6	7,2	8,1	7,6

*GP CO & ME. D*

*[Signature]*

### Förändring i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Överkurs fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	1 500	150	3 450	9 313	300	14 713
Korrigeringar med anledning av förändrad redovisningsprincip: Ränteswapar värderade till verkligt värde	—	—	—	-4 227	—	-4 227
Korrigerat belopp vid årets ingång	1 500	150	3 450	5 086	300	10 486
Resultatdisposition enligt årsstämman Balanseras i ny räkning	—	—	—	300	-300	-
Årets resultat	—	—	—	—	3 763	3 763
Belopp vid årets utgång	<u>1 500</u>	<u>150</u>	<u>3 450</u>	<u>5 386</u>	<u>3 763</u>	<u>14 249</u>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	3 450 000
Balanserat resultat	5 386 088
Årets resultat	3 762 892
<b>Totalt</b>	<u>12 598 980</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	12 598 980
<b>Totalt</b>	<u>12 598 980</u>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	2		
Nettoomsättning		35 557	34 003
Övriga rörelseintäkter		3 271	3 547
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>38 828</u>	<u>37 550</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-16 070	-20 953
Övriga externa kostnader		-1 751	-1 844
Personalkostnader	3, 4	-5 996	-6 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 811	-5 253
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-29 628</u>	<u>-34 313</u>
<b>Rörelseresultat</b>		9 200	3 237
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 744	-2 732
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-2 703</u>	<u>-2 716</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		6 497	521
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändringar av överavskrivningar		-30	29
Förändringar av periodiseringsfonder		-1 629	-151
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>-1 659</u>	<u>-122</u>
<b>Resultat före skatt</b>		4 838	399
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 075	-99
<b>Årets resultat</b>		<u>3 763</u>	<u>300</u>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	252 123	186 204
Inventarier, verktyg och installationer	6	829	605
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	90	34 543
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>253 042</u>	<u>221 352</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	40	40
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>40</u>	<u>40</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>253 082</u>	<u>221 392</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		87	100
<i>Summa varulager</i>		<u>87</u>	<u>100</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		468	458
Fordringar hos koncernföretag		1 132	1 141
Övriga fordringar		61	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		913	344
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 574</u>	<u>2 267</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1	1
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 662</u>	<u>2 368</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>255 744</u>	<u>223 760</u>

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten mark]*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Reservfond		150	150
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 650</u>	<u>1 650</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 836	12 763
Årets resultat		3 763	300
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>12 599</u>	<u>13 063</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 249</u>	<u>14 713</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		3 014	1 384
Ackumulerade överavskrivningar		345	315
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>3 359</u>	<u>1 699</u>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		4 227	-
<b>Summa avsättningar</b>		<u>4 227</u>	<u>0</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	207 500	187 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>207 500</u>	<u>187 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	10	17 545	8 092
Leverantörsskulder		3 334	4 996
Skatteskulder		719	-
Övriga skulder		187	305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 624	6 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>26 409</u>	<u>19 848</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>255 744</u>	<u>223 760</u>

*Handwritten signature: GPT & M.S. D*

*Handwritten mark*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 100 mkr. Per bokslutsdagen finns ett undervärde om ca 4 277 tkr i avtalen. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Med anledning av Bokföringsnämndens uttalande kring säkringsredovisning för bolag som tillämpar K2 gäller från och med detta bokslut att ovan nämnda undervärde (ränteskillnadsersättning) skall redovisas som avsättning i balansräkningen. Effekterna av den förändrade redovisningsprincipen har bokförts direkt mot eget kapital.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	33-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Försäljning till koncernföretag

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Andel försäljningen till företag i de koncerner där företaget ingår som dotterföretag	% 8	8

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



**Not 3 Personal**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<b>Medelantalet anställda, m m</b>		
Kvinnor	3	3
Män	5	5
	—	—
<b>Totalt</b>	<u>8</u>	<u>8</u>

**Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation FASTIGO	76	66
	—	—

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	243 813	240 754
- Inköp	-	3 059
- Omklassificeringar m m	71 552	-
	—	—
Utgående anskaffningsvärden	315 365	243 813
Ingående avskrivningar	-57 609	-52 559
- Omklassificeringar	-	-
- Årets avskrivningar	-5 633	-5 050
	—	—
Utgående avskrivningar	-63 242	-57 609
	—	—
<b>Redovisat värde</b>	<u>252 123</u>	<u>186 204</u>

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signature]*

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 569	4 569
- Inköp	402	-
Utgående anskaffningsvärden	4 971	4 569
Ingående avskrivningar	-3 964	-3 762
- Årets avskrivningar	-178	-202
Utgående avskrivningar	-4 142	-3 964
Redovisat värde	<u>829</u>	<u>605</u>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	34 543	1 666
- Inköp	37 101	38 376
- Omklassificeringar m m	-71 554	-5 499
Utgående anskaffningsvärden	90	34 543

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden andelar HBV	40	40
Utgående anskaffningsvärden	40	40
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>40</u>	<u>40</u>

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signature]*

**Not 9 Långfristiga skulder**

Bolagets lån är amorteringsfria, dock finns kapitalbindning som utgår inom 5 år. Bolagets avsikt är att refinansiera vid kapitalbindningens utgång.

**Not 10 Checkräkningskredit**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Beviljad men ej utnyttjad checkräkningskredit uppgår till	<u>22 455</u>	<u>31 909</u>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2018- 05-23 för fastställelse.

Fjugesta 2018-03-20



Kjell Edlund




Sören Fagerstedt



Gunilla Pihlblad



Peter Sahlqvist  
Ordförande



Sören Skårsjö  
Verkställande direktör



Pelle Widlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-04 .



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LekebergsBostäder AB, org.nr 556031-8791

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för LekebergsBostäder AB för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LekebergsBostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till LekebergsBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för LekebergsBostäder AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till LekebergsBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Fjugesta den 4 april 2018



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor