

Årsredovisning
för
LekebergsBostäder AB
556031-8791

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

M. G. M. M. M. M. M. M.

a

Styrelsen och verkställande direktören för LekebergsBostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelse

Ordinarie ledamöter
Henrik Hult(ordförande)
Kjell Edlund (vice ordförande)
Göran Pettersson
Mikael Reinholdz
Gerry Milton

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Thomas Hjelmqvist.

Revisorer

Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor
Åsa Ek, lekmannarevisor
Kent Runesson, lekmannarevisor
Jane Andersson, lekmannarevisor
Birgitta Hultin, lekmannarevisor
Maria Köhlström, lekmannarevisor

Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

Bolagets verksamhet

Bolagets samtliga aktier ägs av Lekebergs Kommunala Holding AB. (556518-0493)
Nya ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige i Lekebergs kommun genom kommunens Mer-plan för 2020. I ägardirektivet fastställdes borgensavgiften för LekebergsBostäder AB till 0,3 procent av utnyttjad kredit samt ett direktavkastningskrav om 3 procent. Den kommunala borgensavgiften för 2020 uppgår till 622 kkr. och har erlagts till kommunen. Direktavkastningen för 2020 är 7,0 procent. Avkastningskravet har därmed uppnåtts.

Fastighetsbestånd

LekebergsBostäders fastighetsbestånd innefattar 422 (422) lägenheter, 12 (12) lokalkontrakt samt garage, carport och bilplatser.

	2020	2019	2018	2017	2016
Bostäder	27 989	27 989	28 084	28 084	25 528
Lokaler	7 945	7 945	7 945	7 945	7 945
Totalt	35 934	35 934	36 029	36 029	33 473

St. H. W. P. M. B. H.

h

Investeringar

Under 2020 har följande investerings-/underhållsprojekt genomförts.

Exempel på investeringar och underhåll under året:

Panelbyte och målning av fasaden på Apelgatan 4	954 tkr
Byte av entré partier på Skolgatan 24	278 tkr
Byte av lägenhetsdörrar på Bergsgatan 5 och Östra Långgatan 38	336 tkr
Byte av garageportar i Tallen och Mullhytte Letstig 19	224 tkr
Byte till LED belysning i trapphus och källare	503 tkr

Hyresutveckling

För år 2020 höjdes hyran enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen med 1,6 (1,5) procent från 1 april.

Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda bostadslägenheter var vid ingången av räkenskapsåret 0 st. (2) och vid utgången 2 st.(0). Den uteblivna intäkten för bostadslägenheterna uppgår år 2020 till 162 tkr (77 tkr).

Vakanta lokaler

Antalet vakanta lokalytor var 0 kvm (0 kvm) den 1 januari 2020 och 0 kvm (0 kvm) den 31 dec 2020.

Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en vinst på 6 377 tkr (vinst 5 236 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 2 600 tkr är 3 777 tkr och dess orsaker är i första hand låga kostnader för reparationer och taxebundna avgifter.

Framtida utveckling

Bolaget skall fortsätta vara aktivt och arbeta för att skapa attraktiva och trygga boendemiljöer. Det kan ske genom att förbättra belysningen utomhus, ta bort buskar som ger mörka partier, förbättra både inre och yttre skötsel.

Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för anläggnings-/fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Den ränterisiksexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar, framför allt genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående i huvudsak av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränterisiksexponeringar i form av nyinvesteringar, men även balansräkningsposter och makro-exponeringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av ränteswapar.

Denna ränterisiksexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränterisiksexponeringar. Hur denna hantering sköts och vilka regler, ramar och nyckeltal som gäller, styrs i sin helhet av bolagets finanspolicy. Att detta policydokument följs kontrolleras i en månatlig rapportering.

kl. 21 mar 2021 MB HV

h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Renoveringsåtgärder i 24 (35) lägenheter har utförts vilket motsvarar 5,7 % (8,3 %) av lägenhetsbeståndet.

Vi har under året haft inflyttning i 72 (92) lägenheter och utflyttning i 70 (88) inklusive omflyttning inom beståndet. Förbrukningen av fastighetsel blev 823 214 (876 807) kWh. Den genomsnittliga fastighetsel-förbrukningen för 2020 var 19 (21) kWh/kvm Atemp. Energiförbrukning för uppvärmning blev 78 (90) kWh/kvm jämfört med 2019. Vattenförbrukningen under året har minskat till 0,72 (0,80) kbm per kvm.

Världshälsoorganisationen klassade den 11:e mars 2020 Coronavirusets (Covid 19) utbrott som en pandemi. Coronaviruset hade under mars månad spridit sig till i princip hela världen. Spridningen av Coronaviruset har satt rejäla avtryck i världsekonomin och Sverige inget undantag.

LekebergsBostäder drift har inte påverkats i någon större grad. Bolaget bedömer att hyresförluster och vakanser har påverkats men inte till något väsentligt värde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av Coronaviruset kommer att påverka världsekonomin under lång tid.

LekebergsBostäder har gjort en bedömning och en riskanalys hur det kan komma att påverka bolaget och dess framtida drift. Bolaget bedömer att det finns en risk för ökade hyresförluster och vakanser. Den största andelen av bolagets intäkter härrör till hyresintäkter för bostäder. Där ser vi ökade risker för hyresbortfall men ingen enskild post som är av väsentligt större värde. Hyresintäkter för lokaler är en avsevärt mindre del av hyresintäkterna där vi bedömer risken som högre för fallissemang. Bolaget har gjort en genomlysning över de största lokalkontrakten och ser att det med stor sannolikhet kommer innebära ökade hyresförluster. Bolaget bedömer dock att de inte är av så väsentlig karaktär att det kommer att påverka den fortsatta driften av bolaget.

I samband med den påverkan pandemin har till dags dato inneburit för ekonomin i världen och hur dess framtidsutsikter kan bedömas finns det även en finansieringsrisk då nyupplåning och refinansiering ska ske. Samtliga bolagets lån är upptagna hos Kommuninvest där vi bedömer risken som mycket låg att vi ej skulle ha möjlighet att refinansiera oss och även uppta nya krediter vid behov.

Ägarförhållanden

Lekebergs kommun bildade 2009 en till 100 % ägd bolagskoncern där Lekebergs Kommunala Holding AB är moderbolag.

LekebergsBostäder AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB (org.nr. 556518-0493).

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	39 652	39 174	38 559	35 557	34 003
Resultat efter finansiella poster	6 377	5 235	3 160	6 497	520
Balansomslutning	253 995	269 150	249 856	255 744	223 760
Antal anställda	11	8	8	8	8
Soliditet (%)	13,1	10,5	10,1	6,6	7,2
Avkastning på totalt kap. (%)	3,5	3,2	2,2	3,7	1,3
Avkastning på eget kap. (%)	19,2	18,5	12,5	38,5	3,2

ME, AH, MK, P, MB, HZ

R

Bostäder och lokaler		2020	2019	2018	2017	2016
Vägd area		35 934	35 934	36 029	36 029	33 473
Räntekostnad	kr/kvm	78	74	70	76	82
Räntenetto	kr/kvm	77	73	69	75	81
Avskrivningar	kr/kvm	216	212	228	161	157
Fastighetsskatt	kr/kvm	17	17	15	14	15
Långfristiga lån	kr/kvm	5 774	5 774	5 759	5 759	5 602

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 500	25 000	150	3 450	-8 933	4 355	25 522
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					4 355	-4 355	0
Årets resultat						4 339	4 339
Belopp vid årets utgång	1 500	25 000	150	3 450	-4 578	4 339	29 862

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-4 577 899
överkursfond	3 450 000
årets vinst	4 339 420
	3 211 521

disponeras så att
i ny räkning överföres

3 211 521

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

P
M. P. h

Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hysesintäkter	4	39 652	39 174
Övriga förvaltningsintäkter		4 462	3 050
Övriga rörelseintäkter		453	1 478
		44 568	43 702
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster	5, 6	-7 439	-8 776
Taxebundna kostnader		-4 376	-4 849
Uppvärmning		-3 058	-3 252
Fastighetsskatt	7	-593	-599
Övriga externa kostnader		-4 203	-4 435
Personalkostnader	8	-7 981	-6 295
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 747	-7 606
Övriga rörelsekostnader		-18	-21
		-35 414	-35 832
Rörelseresultat		9 154	7 870
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	41	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 819	-2 672
		-2 777	-2 635
Resultat efter finansiella poster		6 377	5 235
Bokslutsdispositioner	12	-852	258
Resultat före skatt		5 525	5 493
Skatt på årets resultat	13	-1 186	-1 139
Årets resultat		4 339	4 355

ME-GM WRE P MB JH

Q

Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	239 656	245 657
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 145	477
Pågående nyanläggningar	16	1 788	362
		242 589	246 496

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
		40	40
Summa anläggningstillgångar		242 629	246 536

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		53	70
		53	70

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		64	71
Fordringar hos koncernföretag	18	3 907	21 177
Aktuella skattefordringar		0	700
Övriga kortfristiga fordringar		106	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 009	519
		5 086	22 542

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		6 228	1
		11 367	22 613

SUMMA TILLGÅNGAR

253 995 **269 150**

ME: A/M MDE P MB HW

a

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Uppskrivningsfond	21	25 000	25 000
Reservfond		150	150
		26 650	26 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 450	3 450
Balanserad vinst eller förlust		-4 578	-8 933
Årets resultat		4 339	4 355
		3 212	-1 128
Summa eget kapital		29 862	25 522
Obeskattade reserver	22	4 852	4 000
Avsättningar			
Uppskjutna skatter		1 510	1 257
Summa avsättningar		1 510	1 257
Långfristiga skulder	23, 24, 25		
Övriga skulder till kreditinstitut		207 500	207 500
Summa långfristiga skulder		207 500	207 500
Kortfristiga skulder	25		
Checkräkningskredit		0	23 755
Leverantörsskulder		5 496	2 707
Aktuella skatteskulder		6	0
Övriga kortfristiga skulder		458	214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	4 312	4 195
Summa kortfristiga skulder		10 272	30 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 995	269 150

MS, JM
MSE P MAB KL

Q

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		9 154	7 870
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	7 764	7 627
Erhållen ränta		41	37
Erlagd ränta		-2 819	-2 672
Betald skatt		-304	-1 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13 838	11 756

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av bränslelager och pågående kundarbete		17	29
Förändring av kortfristiga fordringar		16 782	-18 584
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-20 551	14 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 085	7 666

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 858	-7 666
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 858	-7 666

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
--------------------------------------------------	--	----------	----------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		6 227	0
		1	1
Likvida medel vid årets slut		6 228	1

KG: P/H MRE P MPA

R

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

LekebergsBostäder AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Redovisningsprincipen K3 har tillämpats sedan ingången av räkenskapsåret 2018.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hysesintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

Bidrag som erhållits för förvärv av en anläggningstillgång reducerar anläggningstillgångens redovisade anskaffningsvärde. Övriga offentliga bidrag redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2018 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla

KB. 9/11 2018 P. M. B. H.

komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

- Stomme och grund	80-100 år
- Värme sanitet	50 år
- Fasad	40-70 år
- Fönster och dörrar	50 år
- Yttertak	25-40 år
- El	40 år
- Badrum inkl porslin	30 år
- Köksinredning	30 år
- Ventilation	25 år
- Transport/hiss	25 år
- Inre ytskikt	15 år
- Styr- och övervakning	15 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år
Bilar och andra transportmedel	5 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassa-genererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

M. G. M. B. H.

Q

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Kundfordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas tillgången till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolagets anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Lager

Lagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

16. PM 2022 P MD H

h

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

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 (100 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -5,9 mkr (-5,6 mkr) 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 slutfällodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,14 år (2,91år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,99 % (0,95 %).

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för justeringar under nästkommande år. Särskilda risker med anledning av Coronavirus beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Not 4 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter		
Bostäder		
Avgår rabatt bostäder	29 403	28 992
Lokaler	-25	-59
Garage mm	9 971	9 836
	544	544
	39 893	39 313
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-162	-77
Garage mm	-78	-62
	-240	-139
Summa hyresintäkter	39 652	39 174

116- 11/11 1000 2020/21

R

Not 5 Material och tjänster

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 782	2 657
Reparationer	1 016	2 200
Underhåll	4 641	3 919
	7 439	8 776

Not 6 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

Såsom leasegivare, hyresvärd

För bolaget utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningstid om tre månader.

Not 7 Fastighetsskatt

	2020	2019
Beräknad fastighetsskatt	593	593
Skillnad mellan beräknad skatt föregående år och slutligt taxerad	0	6
	593	599

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3,5	3,0
Män	6,0	5,0
	9,5	8,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 089	1 037
Övriga anställda	4 357	3 266
	5 446	4 303
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 369	1 275
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	270	227
Pensionskostnader för övriga anställda	481	255
	2 121	1 757
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 567	6 061

ME. GA MA P MB PE

R

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	%	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiala anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar		
Byggnad	7 007	6 996
Markanläggning	459	458
Maskiner, inventarier och fordon	281	151
	7 747	7 606

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	41	37
	41	37

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Borgensavgift	623	622
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 196	2 050
	2 819	2 672

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Förändring av periodiseringsfond	-1 453	0
Återföring från periodiseringsfond	700	269
Förändring av överavskrivningar	-99	-11
	-852	258

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-933	0
Uppskjuten skatt	-253	-1 139
Skatt på årets resultat	-1 186	-1 139

ut: 9/11, me p MP/kt

R

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 525		5 493
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1 182	21,40	-1 176
Ej avdragsgilla kostnader		-9		-10
Skattemässig justering avskrivning byggnader		-153		-155
Skatteeffekt av utrantering				110
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll		323		1 333
Skatteeffekt avseende förändring av temporära skillnader för från 21,4 % till 20,6 %		-253		-1 231
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-8		-6
Outnyttjat underskott från fg år		96		
Redovisad effektiv skatt	21,46	-1 186	20,73	-1 139

Not 14 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 935	318 616
Inköp	1 510	7 400
Försäljningar/utranteringar	-81	-81
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 364	325 935
Ingående avskrivningar	-81 164	-73 895
Försäljningar/utranteringar	63	60
Årets avskrivningar	-7 337	-7 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 439	-81 164
Ingående uppskrivningar	23 608	24 305
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-697	-697
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 911	23 608
Ingående nedskrivningar	-22 722	-23 264
Återförda nedskrivningar	542	542
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 180	-22 722
Utgående redovisat värde	239 656	245 657
Taxeringsvärden byggnader	150 531	150 531
Taxeringsvärden mark	28 010	28 010
	178 541	178 541

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade till 351 738 tkr, av auktoriserad fastighetsvärderare. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av kassaflödeskalkyl, där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod. Det bokförda värdet är endast 239 656 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

MG: 9/11 2020 P. H. P. H. H.

h

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 906	2 042
Inköp	921	0
Försäljningar/utrangeringar	-371	-136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 456	1 906
Ingående avskrivningar	-1 429	-1 444
Försäljningar/utrangeringar	371	136
Årets avskrivningar	-254	-121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 312	-1 429
Utgående redovisat värde	1 145	477

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	362	97
Under året nedlagda kostnader	3 249	8 300
Under året genomförda omfördelningar	-1 823	-8 035
Utgående nedlagda kostnader	1 788	362

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 18 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Lekebergsbostäder AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB, 556518-0493, Fjugesta.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	2	1
Försäljning	10	7

ME. GM MCB MCB MCB

l

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	441	31
Förutbetalda hyror	161	161
Övriga poster	407	327
	1 009	519

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
ansamlad förlust	-4 578
överkursfond	3 450
årets vinst	4 339
	3 212
disponeras så att i ny räkning överföres	3 212

Not 21 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	25 000	
Tillkommande uppskrivningar vid övergång till K3		25 000
Belopp vid årets utgång	25 000	25 000

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklARATIONEN.

Not 22 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	443	344
Periodiseringsfond	4 409	3 656
	4 852	4 000



Not 23 Lånestruktur och räntebindning

Nedan framgår bolagets förfalloprofil i tkr, (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2020-12-31	2019-12-31
Inom 0-1 år	22 500	87 500
Inom 1-2 år	20 000	
Inom 2-3 år		20 000
Inom 4-5 år	100 000	
Inom 5-6 år	65 000	100 000
	207 500	207 500

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	16 429	16 429
	16 429	16 429
För övriga engagemang		
Garantiförbindelse Fastigo	86	86
	86	86

Not 25 Upplåning

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	207 500	207 500
	207 500	207 500
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit		23 755
		23 755
Summa räntebärande skulder	207 500	231 255
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	207 500	207 500
Summa	207 500	207 500

kg. 



Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	996	959
Upplupna semesterlöner	188	140
Förutbetalda hyresintäkter	2 257	2 245
Upplupna sociala avgifter	204	159
Övriga poster	667	692
	4 312	4 195

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	7 747	7 606
Utrangering	18	21
	7 764	7 627

ME. 9/11 1000 P 1000 P

R

Fjugesta den 25 mars 2021



Henrik Hult
Ordförande



Kjell Edlund



Gerry Milton



Göran Pettersson



Mikael Reinholdz



Michael Blixt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

9 APRIL 2021



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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för LekebergsBostäder AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 9 april 2021



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktiebolagslagen

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Lekebergsbostäder Aktiebolag

Org nr 556031-8791

Vi har granskat Lekebergsbostäder Aktiebolags verksamhet för år 2020.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen samt god revisionssed 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 auktoriserade 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 16 april 2021



Åsa Ek
Lekmannarevisor



Kent Runesson
Lekmannarevisor



Jane Andersson
Lekmannarevisor



Maria Köhlström
Lekmannarevisor



Birgitta Hultin
Lekmannarevisor