

# Årsredovisning

för

## LekebergsBostäder AB



556031-8791

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

 A.A.   
D.O. AH h

Styrelsen och verkställande direktören för LekebergsBostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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  
Annéa Ahlberg (ordförande)  
Lars-Gunnar Borglund (vice ordförande)  
Andreas Haaskjöld  
Mikael Bergdahl  
Diana Olsén

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Verkställande direktör tf

Lars-Erik Gustafsson

#### Revisorer

##### Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor  
Samuel Eriksson, lekmannarevisor  
Kent Runesson, lekmannarevisor  
Tony Gunnarsson, lekmannarevisor  
Birgitta Hultin, lekmannarevisor  
Milija Sutic, lekmannarevisor

##### Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

#### Bolagets verksamhet

Bolagets samtliga aktier ägs av Lekebergs Kommunala Holding AB (556518-0493).

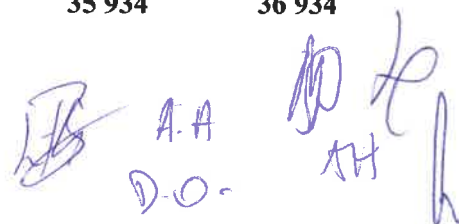
Nya ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige i Lekebergs kommun genom kommunens Mer-plan för 2022. I ägardirektivet fastställdes borgensavgiften för LekebergsBostäder AB till 0,3 procent av utnyttjad kredit samt ett direktavkastningskrav om 3 procent. Den kommunala borgensavgiften för 2023 uppgår till 685 kkr. och har erlagts till kommunen. Direktavkastningen för 2023 är 4,1 (5,7) procent.

Avkastningskravet har därmed uppnåtts.

#### Fastighetsbestånd

LekebergsBostäders fastighetsbestånd innefattar 428 (428) lägenheter, 16 (16) lokalkontrakt samt garage, carport och bilplatser.

	2023	2022	2021	2020	2019
Bostäder	28 409	28 409	27 989	27 989	28 989
Lokaler	8 293	8 001	7 945	7 945	7 945
<b>Totalt</b>	<b>36 702</b>	<b>36 410</b>	<b>35 934</b>	<b>35 934</b>	<b>36 934</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A.A', 'D.O.', and 'TH'.

## Investeringar

Under 2023 har följande investerings-/underhållsprojekt genomförts.

Fjugesta:

Det nya centralköket samt den nya mat-/samlingsalen på Lindens vård och omsorgsboende. Byggnaden stod färdig att tas i bruk under sommaren 2023.

En investering på ca 15,5 MSEK under verksamhetsåret.

*Exempel på investeringar och underhåll under året:*

Värmeinjustering Tallen	466 tkr
Kryddhyllor med fläktmotorer och kåpor Mullhyttan	372 tkr
Ytskikt tvättstuga, belysning och torkskåp Björken	335 tkr
Webportal, delvis aktiverad, pågående projekt	410 tkr

## Hyresutveckling

För år 2023 höjdes hyran enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen med 3,85 (1,6) procent från 1 april.

## Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda bostadslägenheter var vid ingången av räkenskapsåret 2 st (4) och vid utgången 3 st (2). Den uteblivna intäkten för bostadslägenheterna uppgår år 2023 till 239 tkr (246 tkr).

## Resultat

Resultatet efter finansiella poster visar en förlust på 1 994 tkr (vinst 1 742 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 500 tkr är 2 494 tkr och beror till stor del på högre reparationskostnader och övriga driftkostnader än budgeterat.

## 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 ränteriskexponering 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 ränteriskexponeringar i form av nyinvesteringar, men även balansräkningsposter och makro-exponeringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av ränteswapar.

Denna ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar. 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

#### En elinköspolicy har tagits fram under 2022 som är högst aktuell.

LekebergsBostäders styrelse har under 2022 antagit en elinköspolicy som fortfarande är högst aktuell i samband med att ett nytt elavtal som slutits med Mälarenergi. Denna policy anger de övergripande principerna för vad som ska gälla för inköp av el och hantering av elnätsabonnemang. Policyn är under fortsatt och ständig bearbetning.

Bolaget har också en elhandelsgrupp med ansvar för inköp av el samt elnätsabonnemang till LekebergsBostäder genom styrning och samordning så att affärsmässiga, kostnadseffektiva och hållbara inköp av el genomförs med ett begränsat och kontrollerat ekonomiskt risktagande.

För LekebergsBostäder är det viktigt att kunna budgetera, styra och följa upp kostnads-utvecklingen för elkonsumention och kostnaden för elnät.

Grunden för god kostnadskontroll och kostnadsstyrning är en genomarbetad prognos för framtida konsumtion av el och egen produktion av el genom solceller.

Då prissättning av el får anses som mycket rörlig ska LekebergsBostäders inköp av el ha som målsättning att minska osäkerheten i kostnadsutfallet (budget gentemot utfall) och skapa förutsägbarhet för elkostnadens utveckling (minimera kostnadsvariationen mellan två bokslutsår) och samtidigt hålla totalkostnaden för el så låg som möjligt.

Renoveringsåtgärder i 32 (33) lägenheter har utförts vilket motsvarar 7,4% (7,7 %) av lägenhetsbeståndet.

Vi har under året haft inflyttning i 71 (101) lägenheter och utflyttning i 72 (90) inklusive omflyttning inom beståndet.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Michael Blixt har under februari 2024 blivit entledigad från sin roll som VD och Lars-Erik Gustafsson är tillförordnad VD.

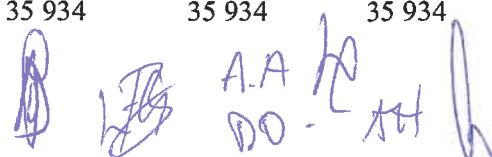
#### Ägarförhållanden

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)	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	44 245	40 783	40 055	39 652	39 174
Resultat efter finansiella poster	-1 994	1 742	5 720	6 377	5 235
Balansomslutning	288 744	272 642	257 675	253 995	245 395
Antal anställda	10	10	11	11	8
Soliditet (%)	13,0	14,5	14,8	13,1	11,5
Avkastning på totalt kap. (%)	0,0	1,7	3,3	3,5	3,2
Avkastning på eget kap. (%)	0,0	4,4	15,0	19,2	18,5

Bostäder och lokaler	2023	2022	2021	2020	2019
Vägd area	36 702	36 410	35 934	35 934	35 934



Räntekostnad	kr/kvm	131	81	77	78	74
Räntenetto	kr/kvm	130	79	76	77	73
Avskrivningar	kr/kvm	219	216	207	216	212
Fastighetskatt	kr/kvm	14	16	18	17	17
Långfristiga lån	kr/kvm	6 334	6 111	5 774	5 774	5 774

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 500	25 000	150	3 450	3 214	1 597	<b>34 911</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:							
Balanseras i ny räkning					1 597	-1 597	<b>0</b>
Årets resultat						-719	<b>-719</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 500</b>	<b>25 000</b>	<b>150</b>	<b>3 450</b>	<b>4 811</b>	<b>-719</b>	<b>34 192</b>

A.A  
 D-O  
 TT  
 h

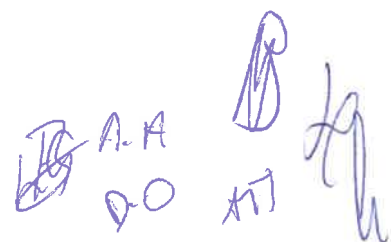
### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	3 450 000
balanserad vinst	4 810 969
överkursfond	3 450 000
årets förlust	-719 377
	<b>10 991 592</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 991 592
	<b>10 991 592</b>

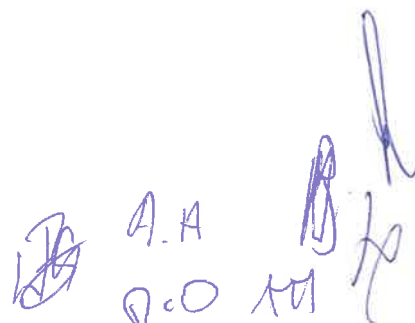
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "A.A", "D.O", "HT", and a large signature.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	4	44 245	40 783
Övriga förvaltningsintäkter		7 971	6 732
Övriga rörelseintäkter		1 540	498
		<b>53 755</b>	<b>48 013</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster	5, 6	-13 915	-10 539
Taxebundna kostnader		-7 807	-6 663
Uppvärmning		-4 142	-3 310
Fastighetsskatt	7	-514	-592
Övriga externa kostnader		-5 602	-4 151
Personalkostnader	8	-10 929	-9 006
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-8 055	-7 862
Övriga rörelsekostnader		0	-1 260
		<b>-50 964</b>	<b>-43 382</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 790</b>	<b>4 631</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	51	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 836	-2 936
		<b>-4 784</b>	<b>-2 889</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 994</b>	<b>1 742</b>
Bokslutsdispositioner	12	1 629	275
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-365</b>	<b>2 018</b>
Skatt på årets resultat	13	-355	-421
<b>Årets resultat</b>		<b>-719</b>	<b>1 597</b>



## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

28	410	0
	<b>410</b>	<b>0</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

14	273 656	247 234
----	---------	---------

Inventarier, verktyg och installationer

15	341	530
----	-----	-----

Pågående nyanläggningar

16	32	16 605
----	----	--------

<b>274 028</b>	<b>264 368</b>
----------------	----------------

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

17	40	40
----	----	----

<b>40</b>	<b>40</b>
-----------	-----------

#### Summa anläggningstillgångar

<b>274 478</b>	<b>264 408</b>
----------------	----------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter

78	85
----	----

<b>78</b>	<b>85</b>
-----------	-----------

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar

325	271
-----	-----

Fordringar hos koncernföretag

18	0	1 715
----	---	-------

Aktuella skattefordringar

1 089	913
-------	-----

Övriga kortfristiga fordringar

149	1 267
-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19	1 042	1 163
----	-------	-------

<b>2 605</b>	<b>5 330</b>
--------------	--------------

##### *Kassa och bank*

11 583	2 819
--------	-------

#### Summa omsättningstillgångar

<b>14 266</b>	<b>8 234</b>
---------------	--------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

<b>288 744</b>	<b>272 642</b>
----------------	----------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A.A", "D.O", and "AM".

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

20

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 500

1 500

Uppskrivningsfond

21

25 000

25 000

Reservfond

150

150

**26 650**

**26 650**

#### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

3 450

3 450

Balanserad vinst eller förlust

4 811

3 214

Årets resultat

-719

1 597

**7 542**

**8 261**

#### **Summa eget kapital**

**34 192**

**34 911**

#### Obeskattade reserver

22

4 307

5 936

#### Avsättningar

Uppskjutna skatter

2 188

1 833

#### **Summa avsättningar**

**2 188**

**1 833**

#### Långfristiga skulder

23, 24, 25

Övriga skulder till kreditinstitut

232 500

222 500

#### **Summa långfristiga skulder**

**232 500**

**222 500**

#### Kortfristiga skulder

25

Leverantörsskulder

4 982

1 952

Skulder till koncernföretag

517

0

Övriga kortfristiga skulder

1 092

112

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

8 968

5 398

#### **Summa kortfristiga skulder**

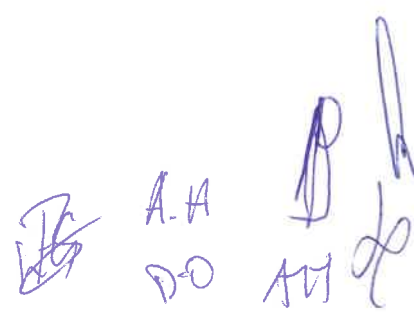
**15 558**

**7 462**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**288 744**




**272 642**

  
A.A  
D-O  
A.H  
J

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		2 790	4 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	8 055	9 122
Erhållen ränta		51	47
Erlagd ränta		-4 835	-2 936
Betald skatt		-176	-1 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 886</b>	<b>9 851</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av bränslelager och pågående kundarbete		7	-8
Förändring av kortfristiga fordringar		2 901	1 745
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		8 096	-2 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 889</b>	<b>9 131</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-410	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 715	-29 002
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-18 125</b>	<b>-29 002</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		10 000	15 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>10 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 764</b>	<b>-4 871</b>
Likvida medel vid årets början		2 819	7 690
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 583</b>	<b>2 819</b>

 A.A.   
D.O. 

## 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

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 porcelin	30 år
- Köksinredning	30-40 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.

*h*  
*A.A*  
*BB* *DO* *tt* *sp*

#### 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).

AA  
D.O. - 111 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 övervärde på ca 2,4 mkr (4,5 mkr) i avtalen.

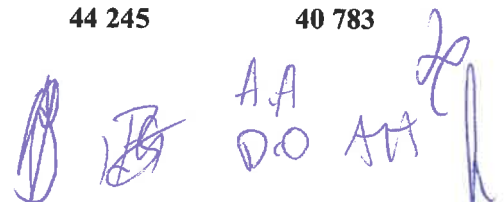
Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,77 år (2,23) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,94 % (1,42).

### 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.

### Not 4 Hyresintäkter

	2023	2022
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	31 983	30 672
Avgår rabatt bostäder	-264	-134
Lokaler	12 325	10 045
Garage mm	527	530
	<b>44 570</b>	<b>41 114</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-239	-246
Lokaler	-6	
Garage mm	-80	-84
	<b>-326</b>	<b>-330</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>44 245</b>	<b>40 783</b>



## Not 5 Material och tjänster

	2023	2022
Fastighetsskötsel	5 376	2 542
Reparationer	2 975	2 787
Underhåll	5 565	5 210
	<b>13 915</b>	<b>10 539</b>

## 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*

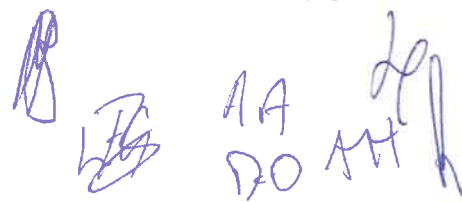
För bolaget utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningstid om tre månader.

## Not 7 Fastighetsskatt

	2023	2022
Beräknad fastighetsskatt	514	573
Skillnad mellan beräknad skatt föregående år och slutligt taxerad	0	19
	<b>514</b>	<b>592</b>

## Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	3	4
Män	7	6
	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 261	1 202
Övriga anställda	5 843	4 865
	<b>7 104</b>	<b>6 067</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag	2 179	1 717
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	305	305
Pensionskostnader för övriga anställda	842	473
Övriga sociala avgifter avtal	282	182
	<b>3 608</b>	<b>2 677</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>10 712</b>	<b>8 743</b>



**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	0 %
Andel män i styrelsen	60 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materialla anläggningstillgångar**

	2023	2022
<b>Av- och nedskrivningar</b>		
Byggnad	7 073	6 971
Markanläggning	714	633
Maskiner, inventarier och fordon	189	258
Byggnadsinventarier	79	
	<b>8 055</b>	<b>7 862</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter	31	47
Övriga ränteintäkter	20	0
	<b>51</b>	<b>47</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Borgensavgift	685	638
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	4 151	2 298
	<b>4 836</b>	<b>2 936</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	1 629	-151
Förändring av överavskrivningar	0	-124
	<b>1 629</b>	<b>-275</b>

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-8
Uppskjuten skatt	355	429
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>355</b>	<b>421</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA" and "DOAH".*

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-365		2 018
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	75	20,60	-416
Ej avdragsgilla kostnader		-73		-5
Skattemässig justering avskrivning byggnader		-95		-107
Skatteeffekt av utrantering		0		-259
Avseende ej avdragsgill ränta		-313		
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll		0		1 533
Skatteeffekt avseende förändring av temporära skillnader för		95		-1 170
Avseende förändring tidigare års underskott		-6		0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-43		-8
Skattereduktion inventarier		0		8
Bokförda inte skattepl. intäkter		4		3
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-97,34</b>	<b>-355</b>	<b>20,84</b>	<b>-421</b>

**Not 14 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 003	327 364
Inköp	34 288	23 706
Försäljningar/utranteringar		-2 068
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>383 290</b>	<b>349 003</b>
Ingående avskrivningar	-102 201	-95 549
Försäljningar/utranteringar		808
Årets avskrivningar	-7 694	-7 461
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-109 895</b>	<b>-102 201</b>
Ingående uppskrivningar	21 517	22 214
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-697	-697
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>20 820</b>	<b>21 517</b>
Ingående nedskrivningar	-21 084	-21 638
Återförda nedskrivningar	524	540
Omklassificeringar		0
Årets nedskrivningar		14
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-20 559</b>	<b>-21 084</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>273 656</b>	<b>247 234</b>
Taxeringsvärden byggnader	143 367	143 367
Taxeringsvärden mark	29 978	29 978
	<b>173 345</b>	<b>173 345</b>

### Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 019	2 241
Inköp		32
Försäljningar/utrangeringar		-254
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 019</b>	<b>2 019</b>
Ingående avskrivningar	-1 489	-1 485
Försäljningar/utrangeringar		254
Årets avskrivningar	-189	-258
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 678</b>	<b>-1 489</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>341</b>	<b>530</b>

### Not 16 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	16 605	11 341
Under året nedlagda kostnader	18 458	28 855
Under året genomförda omfördelningar	-35 031	-23 591
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>32</b>	<b>16 605</b>

### Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

### Not 18 Transaktioner med närstående

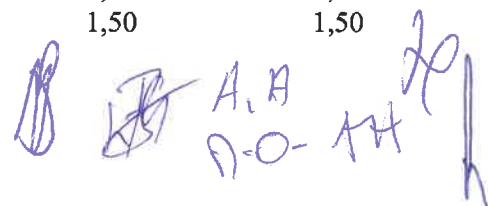
#### Uppgifter om moderföretaget

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Försäljning	21,60 %	21,70 %
Inköp	1,50 %	1,50 %



### Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	190	179
Förutbetalda leasingkostnader	12	6
Övrigt förutbetalt	837	978
Upplupen intäkt	4	0
	<b>1 042</b>	<b>1 163</b>

### Not 20 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

fri överkursfond	3 450
balanserad vinst	4 811
överkursfond	3 450
årets förlust	-719
	<b>10 992</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	10 992
	<b>10 992</b>

### Not 21 Uppskrivningsfond

2023-12-31                      2022-12-31

Belopp vid årets ingång	25 000	25 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

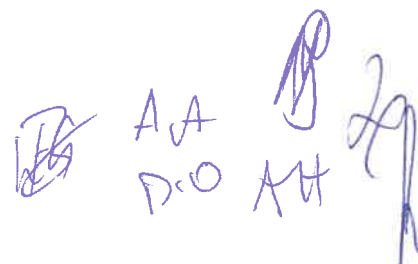
Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

### Not 22 Obeskattade reserver

2023-12-31                      2022-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	229	229
Periodiseringsfonder	4 078	5 707
	<b>4 307</b>	<b>5 936</b>

Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	23
---	----

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AA', 'D.O', 'AH', and a large signature.

### Not 23 Lånestruktur och räntebindning

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

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 0-1 år	47 500	57 500
Inom 1-2 år	100 000	0
Inom 2-3 år	65 000	100 000
Inom 3-4 år	0	65 000
Inom 4-5 år	20 000	0
	<b>232 500</b>	<b>222 500</b>

### Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	16 429	16 429
	<b>16 429</b>	<b>16 429</b>
<b>För övriga engagemang</b>		
Garantiförbindelse Fastigo	118	113
	<b>118</b>	<b>113</b>

### Not 25 Upplåning

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	232 500	222 500
	<b>232 500</b>	<b>222 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>232 500</b>	<b>222 500</b>
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	232 500	222 500
<b>Summa</b>	<b>232 500</b>	<b>222 500</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "D.O", "AH", and a large signature.

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

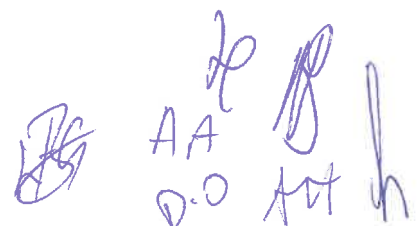
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 454	1 066
Övriga upplupna löne- & semesterskulder	1 159	293
Övriga hyresintäkter	2 572	2 422
Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2 661	183
Övriga upplupna sociala avgifter	77	228
Övriga interimsskulder	1 045	1 206
	<b>8 967</b>	<b>5 398</b>

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	8 579	7 876
Återförda nedskrivningar	-524	-14
Utrangering	0	1 260
	<b>8 055</b>	<b>9 122</b>

**Not 28 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**  
Webportal

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	410	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>410</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>410</b>	<b>0</b>



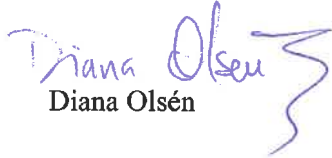
Fjugesta 2024-03-11



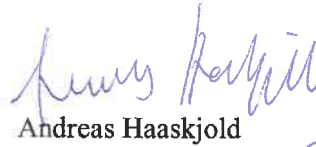
Annéa Ahlberg  
Ordförande



Mikael Bergdahl



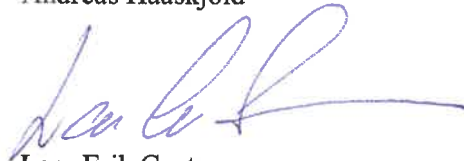
Diana Olsén



Andreas Haaskjold



Lars-Gunnar Borglund



Lars-Erik Gustavsson  
T.f. verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-05



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 2023.

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 2023 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 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 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 revisions sed 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 2023 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:

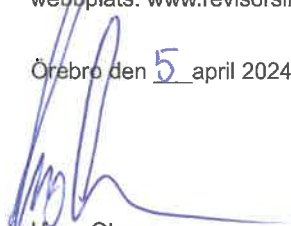
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 5 april 2024



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 2023.

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 på ett, i allt väsentligt, tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

**Lekmannarevisorerna, Fjugesta den 19 april 2024**



Birgitta Hultin



Tony Gunnarsson



Kent Runesson



Milija Sutic



Samuel Eriksson