

Styrelsen: Sammanträdesprotokoll

Plats och tid: LekebergsBostäders kontor  
Kl. 17.00 – 18.00

Beslutande: Henrik Hult, ordförande  
Mikael Reinholdz  
Kjell Edlund  
Göran Pettersson

Övriga deltagare: Thomas Hjelmqvist, VD  
Inger Falck, ekonomichef

Utsetts att justera: Mikael Reinholdz

Underskrifter: Sekreterare:  ..... § 10 – § 15

Inger Falck

Ordförande:  .....  
Henrik Hult

Justerare:  .....  
Mikael Reinholdz

VD:  .....  
Thomas Hjelmqvist

§ 10 Mötets öppnande

Ordförande hälsar alla välkomna och förklarar mötet öppnat.

---

§ 11 Val av justeringsman

Att jämte ordförande och VD justera protokollet utses Mikael Reinholdz.

---

§ 12 Föregående protokoll

Föregående protokoll från 2020-01-23 godkänns.

---

§ 13 Godkännande av dagordning

Upprättat förslag till dagordning godkänns.

---

§ 14 Rapporter*Projekt*

- Om- och tillbyggnad Lekebergsskolan:  
Tidsplanen hålls. Ny prognos kommer att presenteras under maj månad.
- Tillfällig förskola i Fjugesta:  
VD redogör för omfattningen av branden på den tillfälliga förskolan.  
Alla berörda barn har fått nya tillfälliga förskoleplatser. Renovering av lokalen har påbörjats.

*Uthyrningen*

LeKo har inga vakanta lokaler.

*Ekonomi*

Årsredovisning för 2019 presenteras.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna årsredovisningen, enligt bilaga 1.

*Finans*

Aktuell sammanställning av räntor och kapitalskuld redovisas, bilaga 2.

*Övrigt*

LeKo har fått 4 st. utredningsuppdrag från Lekebergs Kommun. För att ta hand om dessa har LeBo visstids anställt Joakim Skoglund som har stor erfarenhet från liknande utredningar.

Styrelsen godkänner rapporterna och lägger dem till handlingarna.

---

§ 15 Mötets avslutande

Ordförande tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

---

HL

KW

**Lekebergs Kommunfastigheter AB**  
**Org nr 556755-7680**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

Lekebergs Kommunfastigheter AB  
P. M. J. G. M. R.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

Henrik Hult(ordförande)

Kjell Edlund (vice ordförande)

Göran Pettersson

Mikael Reinholdz

Lars-Gunnar Borglund

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

### Verkställande direktör

Sören Skårsjö, 2019-01-01 - 2019-02-28 och Thomas Hjelmqvist, 2019-03-01 - 2019-12-31

### Revisorer

#### Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor

Åsa Ek, lekmannarevisor

Kent Runesson, lekmannarevisor

Jane Andersson, lekmannarevisor

Birgitta Hultin, lekmannarevisor

Bo Ihrstedt, lekmannarevisor

#### Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

## Information om verksamheten

### Bolagets verksamhet

Mål för bolagets verksamhet är, enligt bolagsordningen, att inom Lekebergs kommun främja lokalförsörjningen för Lekebergs kommun med iakttagande av kommunala självkostnads- och likställighetsprinciper. Lokalförsörjningen skall vara självfinansierad. Lokalytan uppgick under året till 36 046 kvm. I Lekebergs Kommunfastigheter AB finns ingen personal anställd. Bolaget köper tjänster från LekebergsBostäder AB enligt upprättat avtal.

### Fastighetsbestånd

Lekebergs Kommunfastigheters fastighetsbestånd innefattar 2 (2) lägenheter, 33 (33) lokalkontrakt och 5 (5) garage, carport och bilplatser.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lokaler	<u>36 046</u>	<u>36 046</u>	<u>36 046</u>	<u>34 134</u>	<u>34 543</u>
Totalt	<u>36 046</u>	<u>36 046</u>	<u>36 046</u>	<u>34 134</u>	<u>34 543</u>

A L-AB P M. PL MEK

### Investeringar

Investeringar/underhåll har under året uppgår till 3 974 tkr (11 359 tkr). Endast utgifter nedlagda under 2019 medräknade. Under året har 47 773 tkr upparbetats i det pågående projektet om- och tillbyggnad av Lekebergskolan.

*Större överskjutande investeringar till 2020:*

Pågående projekt Om- och tillbyggnad av Lekebergsskolan 130 000 tkr

### Hysesutveckling

För år 2019 höjdes hyran enligt överenskommelse med Lekebergs kommun med 2 % från 1 januari 2019.

### Vakanta lokaler

Bolaget har inga vakanta lokaler.

### Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en vinst på 3 979 tkr (vinst 8 519 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 500 tkr är 3 479 tkr och dess orsaker är i första hand lägre kostnad för underhåll pga övergång till K3 samt kostnader för sanering av mark vid Lekebergskolan.

### Framtida utveckling

Framtida projekt:

- Om- och tillbyggnad Lekebergskolan, pågående
- Renovering och ombyggnad av kommunhuset
- Tillskapande av fler klass- och grupprum på Hidinge skola

### Finansiella risker

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för anläggnings-/fastighetskador. 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

*Handwritten signatures:* H/L/G/B, R, M, A, M

policydokument följs kontrolleras i en månatlig rapportering.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2019 har ett större investeringsprojekt påbörjats, byggstarten av om- och tillbyggnaden av Lekebergsskolan. Bolagets fastigheter är marknadsvärderade 2018-12-31 till 421 600 tkr. Bokfört värde för dessa fastigheter var per sista december 290 201 tkr. Därmed finns en betydande dold soliditet.

Förbrukningen av fastighetsel blev 2 434 534 (2 164 078) kWh. Den genomsnittliga fastighetselförbrukningen för 2019 var 67 (78) kWh/kvm A-temp. Energiförbrukning för uppvärmning blev 47 (87) kWh/kvm jämfört med 2018. Vattenförbrukningen under året har minskat till 0,40 (0,41) kbm per kvm.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Världshälsoorganisationen klassade den 11:e mars Coronavirusets (Covid 19) utbrott som en pandemi. Coronaviruset har under mars månad spridit sig till i princip hela världen. Spridningen av Coronaviruset har satt rejäla avtryck i världsekonomin och Sverige inget undantag. Börserna har fallit rejält och flera länder har stängt sina gränser.

Lekebergs Kommunfastigheter har gjort en bedömning och en riskanalys hur det kan komma att påverka bolaget och dess framtida drift. Den största andelen av bolagets intäkter härrör till hyresintäkter för lokaler som hyrs av Lekebergs kommun. Där ser bolaget ingen väsentligt ökade risker för hyresbortfall som att 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.

Bolagets ledning träffas varje morgon för att följa utvecklingen och uppdatera oss, allt för att i realtid kunna vidta de åtgärder som behövs.

### **Ägarförhållanden**

Lekebergs kommun bildade 2009 en till 100 % ägd bolagskoncern där LEKEBERGS KOMMUNALA HOLDING är moderbolag.

LEKEBERGS KOMMUNFASTIGHETER AB ägs till 100 % av LEKEBERGS KOMMUNALA HOLDING AB (org.nr. 556518-0493).

*R/ LGB P M: J/L M/D*

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hyresintäkter	tkr	45 782	43 664	39 640	37 698	32 812
Resultat efter finansiella poster	tkr	3 979	8 519	247	4 265	330
Balansomslutning	tkr	350 526	326 309	322 819	317 704	287 883
Soliditet	%	9,3	8,4	7,8	9,2	9,0
Avkastning på totalt kapital	%	2,0	3,3	0,8	1,9	1,1
Avkastning på eget kapital	%	13,0	31,2	1,0	14,6	1,3

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total area		36 126	36 126	36 126	34 134	34 543
Räntekostnad	kr/kvm	77	72	83	69	80
Räntenetto	kr/kvm	71	71	83	69	80
Avskrivningar	kr/kvm	350	341	283	281	249
Drift- och underhåll	kr/kvm	418	520	681	564	587
Långfristiga lån	kr/kvm	7 917	7 917	7 917	7 793	7 122

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Överkurs fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 2019-01-01	2 141	18 370	-2 992	2 620	20 139
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
-Balanseras i ny räkning			2 620	-2 620	
Årets resultat				1 588	1 588
Belopp vid årets utgång	<u>2 141</u>	<u>18 370</u>	<u>-372</u>	<u>1 588</u>	<u>21 727</u>

Aktiekapitalet består av 21 411 st aktier.

*KW L-GZ P MG PJ MO*



**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	18 369 553
Balanserade vinstmedel	-371 810
Årets vinst	1 588 281
	<hr/>
	kronor
	<u>19 586 024</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	19 586 024
	<hr/>
	kronor
	<u>19 586 024</u>

*Kd L-GZ P K. H. M. 76*





<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4	45 782	43 664
Övriga rörelseintäkter		720	1 334
		<hr/>	<hr/>
		46 502	44 998
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster	4, 5, 6	-7 957	-10 274
Taxebundna kostnader		-5 128	-4 824
Uppvärmning		-1 770	-1 835
Fastighetsskatt		-179	-154
Övriga externa kostnader	4	-3 055	-4 491
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-12 642	-12 329
Övriga rörelsekostnader		-9 068	-
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-39 799	-33 907
<b>Rörelseresultat</b>		6 703	11 091
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	42	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 766	-2 618
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-2 724	-2 572
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		3 979	8 519
Bokslutsdispositioner	10	-2 165	-5 303
Skatt på årets resultat	11	-	-
Uppskjuten skatt	11	-226	-596
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets vinst</b>		<u>1 588</u>	<u>2 620</u>

*R. L-GB*

*A. ME. P. H.*

*M. K. H.*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12	290 201	301 671
Inventarier, verktyg och installationer	13	380	559
Pågående nyanläggningar	14	38 821	688
		<hr/>	<hr/>
		329 402	302 918
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>329 402</b>	<b>302 918</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		38	26
Fordringar hos koncernföretag	4	830	-
Aktuella skattefordringar		761	816
Övriga kortfristiga fordringar		4 063	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52	462
		<hr/>	<hr/>
		5 744	3 126
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		15 380	20 265
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 124</b>	<b>23 391</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>350 526</b>	<b>326 309</b>
		<hr/>	<hr/>

  
 L-AB  R ME: R  ME

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		2 141	2 141
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		18 370	18 370
Balanserad vinst eller förlust		-372	-2 992
Årets vinst		1 588	2 620
		<u>19 586</u>	<u>17 998</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>21 727</u>	<u>20 139</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver	17	11 283	9 118
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>11 283</u>	<u>9 118</u>
<b>Avsättningar</b>	18		
Uppskjutna skatter		4 271	4 045
<b>Summa avsättningar</b>		<u>4 271</u>	<u>4 045</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	19, 20		
Övriga skulder till kreditinstitut		286 000	286 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>286 000</u>	<u>286 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>	20		
Leverantörsskulder		4 173	4 628
Skulder till koncernföretag	4	21 131	455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 941	1 924
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>27 245</u>	<u>7 007</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>350 526</u>	<u>326 309</u>

*M LGB P 16-14* *WJ*

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		6 703	11 091
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde	22	12 642	12 329
Erhållen ränta		42	46
Erlagd ränta		-2 766	-2 618
Betald inkomstskatt		-	-1 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<u>16 621</u>	<u>19 720</u>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-2 618	2 619
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		20 238	471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>34 241</u>	<u>22 810</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-39 126	-6 875
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-39 126</u>	<u>-6 875</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		<u>-4 885</u>	<u>15 935</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>20 265</u>	<u>4 330</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>15 380</u>	<u>20 265</u>

14 L-GB RME: 19 MKQ  
R

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Lekebergs Kommunfastigheter 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.

*Handwritten signatures and initials:* L-G B, P, K, J, M, J

### **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, uttrangeras 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	60-100 år
- Värme sanitet	50 år
- Fasad	40-70 år
- Fönster och dörrar	40-50 år
- Yttertak	25-40 år
- El	40 år
- WC/badrum inkl porcelin	30 år
- Köksinredning	30 år
- Ventilation	15-25 år
- Transport/hiss	25 år
- Inre ytskikt	10-15 år
- Styr- och övervakning	15 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 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 (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

*Handwritten signatures and initials:*  
HU L-63      P. M. J. G.      MRR      [Signature]

### **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.

#### 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.

### **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.

*[Handwritten signatures and initials]*



### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till 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 -5,6 mkr (-4,7 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 slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,7 år (3,4 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,93 % (0,93 %).

### **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.

*R/LTB P. K. H. M. J.*

#### Not 4 Transaktioner med närstående

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Uppgifter om moderföretaget</b>		
Lekebergs Kommunfastigheter AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB, 556755-7680, Fjugesta.		
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	5	10
Försäljning	1	1

#### Not 5 Material och tjänster

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel	3 391	3 073
Reparationer	1 407	1 540
Underhåll	2 983	5 539
Revisionsuppdraget, PwC	69	82
Övriga tjänster från revisorerna, PwC	107	40
Summa	<u>7 957</u>	<u>10 274</u>

#### 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 lokaler med uppsägningstid om nio månader.

KL LGB P. M. H. W. H.



**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förändring av överavskrivningar	-2 445	-5 341
Förändring av periodiseringsfond	280	38
Summa	<u>-2 165</u>	<u>-5 303</u>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-226	-596
Skatt på årets resultat	<u>-226</u>	<u>-596</u>
Redovisat resultat före skatt	1 814	3 216
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	-388	-707
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-
Skattemässig justering avskrivning byggnader	-228	-190
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll	2 235	899
Skatteeffekt avseende förändring av temporära skillnader för materiella anläggningstillgångar	-1 781	-596
Skatteeffekt avseende omvärdering av årets underskott från 21,4 5 till 20,6 %	-60	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	<u>-4</u>	<u>-2</u>
Redovisad skattekostnad	<u>-226</u>	<u>-596</u>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 12 Byggnader och mark**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	334 305	338 902
Omklassificeringar	-	-10 000
Årets anskaffningar	570	5 403
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 875	334 305
Ingående avskrivningar	-58 725	-49 433
Omklassificering	-	900
Årets avskrivningar	-10 693	-10 192
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 418	-58 725
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-5 355	-
Tillkommande nedskrivningar vid övergång till K3	-	-5 500
Försäljningar och uttrangeringar	-	-
Årets avskrivningar på nedskrivningar	145	145
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 210	-5 355
Utgående planenligt restvärde byggnader	260 247	270 225
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	15 431	-
Omklassificeringar	-	14 032
Årets anskaffningar	423	1 399
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 854	15 431
Ingående avskrivningar	-4 421	-
Omklassificeringar	-	-3 383
Årets avskrivningar	-837	-1 038
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 258	-4 421
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	10 596	11 010

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 580	2 580
Årets anskaffningar	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 580	2 580
Utgående planenligt restvärde mark	2 580	2 580
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	21 747	21 747
Årets anskaffningar	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 747	21 747
Ingående avskrivningar	-3 891	-2 803
Årets avskrivningar	-1 078	-1 088
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 969	-3 891
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	16 778	17 856
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	290 201	301 671
Taxeringsvärde fastigheter	18 631	13 205

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade till 421 600 tkr 2018-12-31, 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 290 201 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

*Handwritten signature: K. L. P. M. J. M.*

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 790	5 581
Omklassificeringar	-	-4 032
Årets anskaffningar	-	241
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 790	1 790
Ingående avskrivningar	-1 231	-3 558
Omklassificeringar	-	2 483
Årets avskrivningar	-179	-156
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 410	-1 231
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	<u>380</u>	<u>559</u>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående nedlagda kostnader	688	856
Under året nedlagda kostnader	47 773	8 482
Under året genomförda omfördelningar	-9 640	-8 650
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>38 821</u>	<u>688</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	-	343
Övriga poster	52	119
	<hr/>	<hr/>
	<u>52</u>	<u>462</u>

*Handwritten signatures and initials: HK L-GZ P. H. K. M. S. A.*

**Not 16 Förslag till disposition av resultatet**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	18 370	18 370
Balanserade vinstmedel	-372	-2 992
Årets vinst	1 588	2 620
	<hr/>	<hr/>
	19 586	17 998
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	19 586	17 998
	<hr/>	<hr/>
	19 586	17 998

**Not 17 Obeskattade reserver**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	9 570	7 125
Periodiseringsfond	1 713	1 993
	<hr/>	<hr/>
Summa	11 283	9 118

**Not 18 Övriga avsättningar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Uppskjuten skatt temporära skillnader	4 271	4 045
	<hr/>	<hr/>
Summa	4 271	4 045

HL LGB P NE. fel MBE



## Not 19 Lånstruktur och räntebindning

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

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Inom 1 år	101 000	101 000
Inom 2 - 3 år	85 000	-
Inom 3 - 4 år	-	85 000
Inom 5 - 6 år	100 000	-
Inom 6 - 7 år	-	100 000
Summa	<u>286 000</u>	<u>286 000</u>

## Not 20 Upplåning

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	286 000	286 000
Summa	<u>286 000</u>	<u>286 000</u>
Summa räntebärande skulder	<u>286 000</u>	<u>286 000</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	286 000	286 000
Summa	<u>286 000</u>	<u>286 000</u>

del L-512 P MS fel

MRP  
JA

**Not 21      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 047	1 036
Förutbetalda hyresintäkter	324	96
Övriga poster	570	792
Summa	<u>1 941</u>	<u>1 924</u>

**Not 22      Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm**


	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avskrivningar	12 642	12 329
Summa justeringar	<u>12 642</u>	<u>12 329</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
K LGB P ME PJ MCE SA

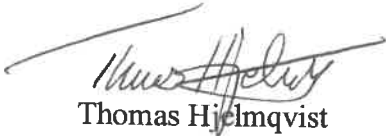
Fjugesta 2020-03-26



Lars-Gunnar Borglund  
Styrelseledamot



Kjell Edlund  
Vice ordförande



Thomas Hjelmqvist  
Verkställande direktör



Henrik Hult  
Ordförande



Göran Pettersson  
Styrelseledamot

Mikael Reinholdz  
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-\_\_\_\_\_.

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor



# LEKEBERGS KOMMUNFASTIGHETER AB

2020-02-29

**1,00%**  
Genomsnittsränta

**2,59 år**  
Räntebindning

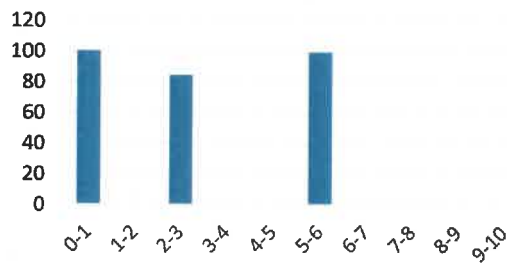
**1,38 år**  
Kapitalbindning

Värde Ränteswapar: -7 105 kkr    Värdeförändring +1%: 5 051 kkr

Prognos räntekostnad (kkr)

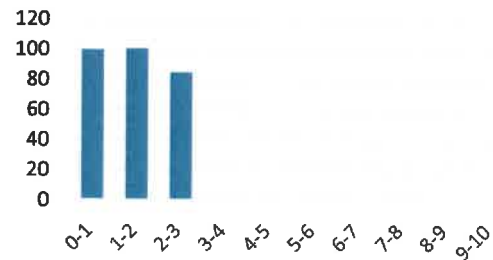


Profil - Räntebindning (mkr)

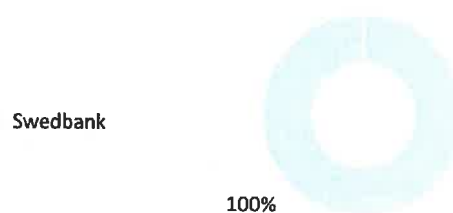
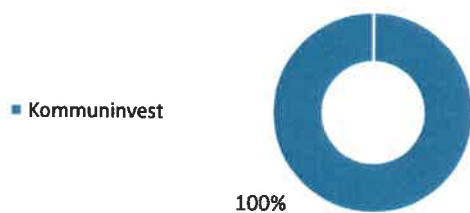


Summa Lån: 286 000 kkr

Profil - Kapitalbindning (mkr)



Summa Ränteswapar: 100 000 kkr



## AVSTÄMNING MOT FINANSPOLICY

OK	Minst 3 långgivare bör eftersträvas	JA	Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen skall ej understiga 1 år och ej överstiga 7 år
JA	Enskild långgivare bör ej representera mer än 50% av den totala skuldportföljen Dock undantag för Kommuninvest	JA	Den genomsnittliga kapitalbindningstiden regleras tills vidare ej
JA	Tillåtna instrument är ränteswapar, forwardswapar, ej i kombination med ränteoptioner	JA	Förfalloprofilen i kapitalbindningen regleras tills vidare ej

## EKONOMISK RAPPORTERING

	LEBO	LEKO
<b>Kapitalskuld per 2020-02-29</b>	-207,5 mkr	-286,0 mkr
<b>Snittränta</b>	0,99 %	1,00 %

### Likviditet per 2020-03-26

Transaktionskonto	
LekebergsSparbank	-28,9 mkr
Ej utnyttjad kredit	11,1 mkr
	8,0 mkr

*Handwritten signature*