

Årsredovisning
för
LekebergsBostäder AB
556031-8791

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11



Styrelsen och verkställande direktören för LekebergsBostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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
Maria Aderfält-Hallafors jan-14 juni
Fredrik Medin 15 juni-dec

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Michael Blixt

Revisorer

Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor
Åsa Ek, lekmannarevisor
Kent Runesson, lekmannarevisor
Jette Bergström, lekmannarevisor
Birgitta Hultin, lekmannarevisor
Gordana Sutic 2022-01-01 - 2022-09-26, Milija Sutic 2022-09-27 - 2022-12-31, 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 2022 uppgår till 638 kkr. och har erlagts till kommunen. Direktavkastningen för 2022 är 5,7 (6,7) procent.

Avkastningskravet har därmed uppnåtts.

Fastighetsbestånd

LekebergsBostäders fastighetsbestånd innefattar 428 (422) lägenheter, 16 (12) lokalkontrakt samt garage, carport och bilplatser.

	2022	2021	2020	2019	2018
Bostäder	28 409	27 989	27 989	28 989	28 084
Lokaler	8 001	7 945	7 945	7 945	7 945
Totalt	36 410	35 934	35 934	36 934	36 029

FM G. M. H. V. 10.4.22

Investeringar

Under 2022 har följande investerings-/underhållsprojekt genomförts.

Mulhyttan:

Lagom till våren 2022 stod de tre parhusen på Höglundavägen 79 i Mullhyttan färdiga. Våra nya hyresgäster fick tillträde till sina nya lägenheter den 1 april. Intresset för dessa lägenheter var stort och samtliga sex lägenheter var uthyrda innan dessa stod klara att tas i bruk.

Fjugesta:

Under vårvintern 2022 startade den sedan länge efterlängtade byggnationen av det nya centralköket och den nya samlingsalen i anslutning till Lindens vård och omsorgsboende. Byggnationen väntas stå färdig till våren 2023.

Exempel på investeringar och underhåll under året:

Stambyte Östra Långgatan 12-14	1 583 tkr
Byte av bänkskivor och skåpluckor Björken	575 tkr
Byte av fönster och balkongdörrar Tallen	5 283 tkr
Byte av lägenhetsdörrar Tegelgatan 7-9	286 tkr
Byte av dålig fasad och målning Sannagatan 1	240 tkr

Hyresutveckling

För år 2022 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 4 st. (2) och vid utgången 2 st. (2). Den uteblivna intäkten för bostadslägenheterna uppgår år 2022 till 246 tkr (213 tkr).

Resultat

Resultatet efter finansiella poster visar en vinst på 1 742 tkr (vinst 5 720 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 700 tkr är 1 042 tkr och beror till stor del på högre övriga intäkter.

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.

FM [signature] MR [signature] [signature] [signature]

[signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

En ny affärsplan har tagits fram under året.

Styrelsen för LekebergsBostäder har under året haft stort fokus på att ta fram de målområden som utgör stommen för bolagets nya affärsplan, det vil säga vår kompass, för de tre kommande åren 2023 till 2025.

Utifrån de fem målområden som styrelsen ringat in har sedan LekebergsBostäders organisation arbetat fram de aktiviteter som behövs för att realisera styrelsens uppsatta mål.

De fem målområdena är:

Nyproduktion

LekebergsBostäders nyproduktion skall öka. Detta mål är satt utifrån att LekebergsBostäder har en mycket låg vakansgrad (0,5% sett över hela 2022 och 2021).

Utmaningen är att LekebergsBostäder har väldigt få tomter att utöka sitt fastighetsbestånd på. Bolaget behöver därför förvärva tomtmark för att kunna uppnå målet.

Miljöcertifiering av all nyproduktion

LeBo och skall genom nytänkande säkerställa en försumbar negativ påverkan på klimatet och luft-kvaliteten. LeBo kommer att Miljöcertifiera samtliga nya hus som kommer byggas enligt nivån ”Miljöbyggnad silver”.

Attraktiva boende och arbetsmiljöer:

LeBo skall skapa attraktiva och trygga boenden för dagens och morgondagens hyresgäster. För att visa att vi är lyhörda mot våra kunder, kommer våra hyresgästers åsikter att fångas upp i en regelbunden kundenkät. Resultatet kommer att bli vägledande för de investeringsprojekt LeBo skall genomföra.

Laddinfrastruktur för elbilar:

LekebergsBostäders hyresgäster efterfrågar möjligheten att ladda sina elbilar helst i anslutning till sin bostad. I vår ambition att vara lyhörda skall därför bolaget verka för uppbyggnaden av en ladd-infrastruktur inom LekebergsBostäders bestånd.

Hållbar organisation:

LekebergsBostäder skall vara en attraktiv arbetsgivare och vara ett bolag som utvecklas på ett hållbart sätt. Det är också viktigt att bolaget säkerställer den kompetens som bolaget behöver nu men även har ett långsiktigt perspektiv för att kunna möta framtida krav och utmaningar. För att kunna behålla duktiga medarbetare skall företaget erbjuda möjlighet till utbildning och karriär inom bolaget.

En elinköspolicy har tagits fram under året.

LekebergsBostäders styrelse har under året antagit en elinköspolicy 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.

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

FMG MR. JEF 12.11.23

h

elkostnadens utveckling (minimera kostnadsvariationen mellan två bokslutsår) och samtidigt hålla totalkostnaden för el så låg som möjligt.

Renoveringsåtgärder i 33 (31) lägenheter har utförts vilket motsvarar 7,7% (7,3 %) av lägenhetsbeståndet.

Vi har under året haft inflyttning i 101 (87) lägenheter och utflyttning i 90 (89) inklusive omflyttning inom beståndet. Förbrukningen av fastighetsel blev 767 248 (848 078) kWh. Den genomsnittliga fastighetsel- förbrukningen för 2022 var 18 (20) kWh/kvm Atemp. Energiförbrukning för uppvärmning blev 86 (93) kWh/kvm jämfört med 2021. Vattenförbrukningen under året har ökat till 0,75 (0,79) kbm per kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknande av årsredovisningen bedöms ej föreligga.

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)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	40 783	40 055	39 652	39 174	38 559
Resultat efter finansiella poster	1 742	5 720	6 377	5 235	3 160
Balansomslutning	272 642	257 675	253 995	245 395	242 617
Antal anställda	10	11	11	8	8
Soliditet (%)	14,5	14,8	13,1	11,5	10,1
Avkastning på totalt kap. (%)	1,7	3,3	3,5	3,2	2,2
Avkastning på eget kap. (%)	4,4	15,0	19,2	18,5	12,5

Bostäder och lokaler	2022	2021	2020	2019	2018
Vägd area	36 410	35 934	35 934	35 934	36 029
Räntekostnad	kr/kvm 81	77	78	74	70
Räntenetto	kr/kvm 79	76	77	73	69
Avskrivningar	kr/kvm 216	207	216	212	228
Fastighetsskatt	kr/kvm 16	18	17	17	15
Långfristiga lån	kr/kvm 6 111	5 774	5 774	5 774	5 759

FMG MR SW KGB AB

h

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	-238	3 452	33 314
Årets resultat						1 597	1 597
Belopp vid årets utgång	1 500	25 000	150	3 450	-238	5 049	34 911

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 213 954
överkursfond	3 450 000
årets vinst	1 597 014
	8 260 968

disponeras så att
i ny räkning överföres 8 260 968

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

FM S. N. H. 100. Y. P.

h

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Hysesintäkter	4	40 783	40 055
Övriga förvaltningsintäkter		6 732	6 367
Övriga rörelseintäkter		498	331
		48 013	46 753
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster	5, 6	-10 539	-7 111
Taxebundna kostnader		-6 663	-5 608
Uppvärmning		-3 310	-3 459
Fastighetsskatt	7	-592	-634
Övriga externa kostnader		-4 151	-5 288
Personalkostnader	8	-9 006	-8 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-7 862	-7 426
Övriga rörelsekostnader		-1 260	-10
		-43 382	-38 303
Rörelseresultat		4 631	8 450
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	47	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 936	-2 780
		-2 889	-2 730
Resultat efter finansiella poster		1 742	5 720
Bokslutsdispositioner	12	275	-1 360
Resultat före skatt		2 018	4 360
Skatt på årets resultat	13	-421	-907
Årets resultat		1 597	3 452

FMSD MR KV KE YB

h

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	247 234	232 391
Inventarier, verktyg och installationer	15	530	756
Pågående nyanläggningar	16	16 605	11 341
		264 368	244 488

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
		40	40

Summa anläggningstillgångar 264 408 244 528

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter		85	77
		85	77

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		271	225
Fordringar hos koncernföretag	18	1 715	4 763
Aktuella skattefordringar		913	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 267	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 163	338
		5 330	5 380

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 2 819 7 690

SUMMA TILLGÅNGAR

272 642 257 675

FM MR HJ G. VB

h.

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

3 214

-238

Årets resultat

1 597

3 452

8 261

6 664

Summa eget kapital

34 911

33 314

Obeskattade reserver

22

5 936

6 212

Avsättningar

Uppskjutna skatter

1 833

1 404

Summa avsättningar

1 833

1 404

Långfristiga skulder

23, 24, 25

Övriga skulder till kreditinstitut

222 500

207 500

Summa långfristiga skulder

222 500

207 500

Kortfristiga skulder

25

Leverantörsskulder

1 952

3 720

Aktuella skatteskulder

0

155

Övriga kortfristiga skulder

112

501

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

5 398

4 869

Summa kortfristiga skulder

7 462

9 245

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

272 642

257 675

FM S 12.11.21 E. H. B.

h

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		4 631	8 450
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	9 122	7 436
Erhållen ränta		47	50
Erlagd ränta		-2 936	-2 780
Betald skatt		-1 013	-908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 851	12 248
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av bränslelager och pågående kundarbete		-8	-24
Förändring av kortfristiga fordringar		1 745	-309
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-2 457	-1 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 131	10 787
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 002	-9 675
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	350
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 002	-9 325
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 000	0
Årets kassaflöde		-4 871	1 462
Likvida medel vid årets början		7 690	6 228
Likvida medel vid årets slut		2 819	7 690

FM [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

[Signature]

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hyresintäkter 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

FM JB MB VS LG. VTB

1

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.

FM P 12 14 15.11.18

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).

FM J NR 1/15. Y10

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 4,5 mkr (-3,1 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 2,23 år (3,22) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,42 % (0,99).

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

	2022	2021
Hyresintäkter		
Bostäder	30 672	29 847
Avgår rabatt bostäder	-134	-7
Lokaler	10 045	9 959
Garage mm	530	543
	41 114	40 343
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-246	-213
Garage mm	-84	-74
	-330	-287
Summa hyresintäkter	40 783	40 055

FMG WR TW/ G.M.B.

h

Not 5 Material och tjänster

	2022	2021
Fastighetsskötsel	2 542	2 279
Reparationer	2 787	1 540
Underhåll	5 210	3 292
	10 539	7 111

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

	2022	2021
Beräknad fastighetsskatt	573	634
Skillnad mellan beräknad skatt föregående år och slutligt taxerad	19	
	592	634

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4,0	4,0
Män	6,0	6,5
	10,0	10,5
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 203	1 136
Övriga anställda	4 798	4 762
	6 002	5 898
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 717	1 659
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	305	280
Pensionskostnader för övriga anställda	471	521
	2 493	2 460
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	8 495	8 357

FMSP MR AB 5.10.21

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	0 %	3 %
Andel män i styrelsen	100 %	97 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 9 Av- och nedskrivningar av materiala anläggningstillgångar

	2022	2021
Av- och nedskrivningar		
Byggnad	6 971	6 716
Markanläggning	633	459
Maskiner, inventarier och fordon	258	252
	7 862	7 426

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	47	50
	47	50

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Borgensavgift	638	622
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 298	2 157
	2 936	2 780

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	0	1 640
Återföring från periodiseringsfond	-151	-190
Förändring av överavskrivningar	-124	-90
	-275	1 360

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-8	1 013
Uppskjuten skatt	429	-106
Skatt på årets resultat	421	907

FHM P NR HV E. MB

h

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 018		4 360
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-416	20,60	-898
Ej avdragsgilla kostnader		-5		-2
Skattemässig justering avskrivning byggnader		-107		-106
Skatteeffekt av utrantering		-259		
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll		1 533		
Skatteeffekt avseende förändring av temporära skillnader för		-1 170		106
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-8		-7
Skattereduktion inventarier		8		
Bokförda inte skattepl. intäkter		3		
Redovisad effektiv skatt	20,84	-421	20,81	-907

Not 14 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	327 364	327 364
Inköp	23 706	
Försäljningar/utranteringar	-2 068	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 003	327 364
Ingående avskrivningar	-95 549	-88 439
Försäljningar/utranteringar	808	
Årets avskrivningar	-7 461	-7 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 201	-95 549
Ingående uppskrivningar	22 214	22 911
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-697	-697
Utgående ackumulerade uppskrivningar	21 517	22 214
Ingående nedskrivningar	-21 638	-22 180
Återförda nedskrivningar	540	542
Årets nedskrivningar	14	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-21 084	-21 638
Utgående redovisat värde	247 234	232 391
Taxeringsvärden byggnader	143 367	154 147
Taxeringsvärden mark	29 978	30 014
	173 345	184 161

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade till 385 182 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 247 234 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

FM B NR HU GE MB

R

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 241	2 456
Inköp	32	213
Försäljningar/utrangeringar	-254	-429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 019	2 241
Ingående avskrivningar	-1 485	-1 312
Försäljningar/utrangeringar	254	100
Årets avskrivningar	-258	-273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 489	-1 485
Utgående redovisat värde	530	756

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	11 341	1 788
Under året nedlagda kostnader	28 855	10 984
Under året genomförda omfördelningar	-23 591	-1 431
Utgående nedlagda kostnader	16 605	11 341

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
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.

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	1	2
Försäljning	14	14

FM 20 NR 16 E. H. B.

h

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	185	160
Övriga poster	978	178
	1 163	338

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 214
överkursfond	3 450
årets vinst	1 597
	8 261

disponeras så att
i ny räkning överföres

	8 261
--	-------

Not 21 Uppskrivningsfond

2022-12-31 2021-12-31

Belopp vid årets ingång	25 000	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

2022-12-31 2021-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	229	353
Periodiseringsfond	5 707	5 858
	5 936	6 212

FM P MR AY G. HB

h

Not 23 Lånestruktur och räntebindning

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

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	57 500	42 500
Inom 2-3 år	100 000	
Inom 3-4 år	65 000	100 000
Inom 4-5 år		65 000
	222 500	207 500

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna avsättningar och skulder		
Fastighetsinteckningar	16 429	16 429
	16 429	16 429
För övriga engagemang		
Garantiförbindelse Fastigo	118	102
	118	102

Not 25 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	222 500	207 500
	222 500	207 500
Kortfristiga skulder		
Summa räntebärande skulder	222 500	207 500
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	222 500	207 500
Summa	222 500	207 500

FMSD MR del 16. MB

h

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 066	981
Upplupna semesterlöner	293	226
Förutbetalda hyresintäkter	2 422	2 374
Upplupna sociala avgifter	228	204
Övriga poster	1 389	1 084
	5 398	4 869

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	7 876	7 426
Återförda nedskrivningar	-14	
Utrangering	1 260	10
	9 122	7 436

FMG KAR AB 16.4.22

h

Fjugesta den 14 februari 2023



Henrik Hult
Ordförande



Kjell Edlund



Göran Pettersson



Mikael Reinholdz

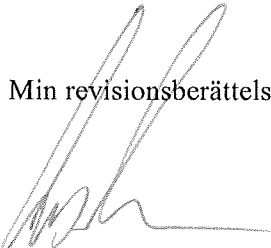


Fredrik Medin



Michael Blixt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 februari 2023



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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LekebergsBostäder AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till LekebergsBostäder AB enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 16 februari 2023



Hans Olsson
Auktoriserad revisor