

Årsredovisning
för
Lekebergs Kommunfastigheter AB
556755-7680

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen och verkställande direktören för Lekebergs Kommunfastigheter 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

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

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

Information om verksamheten

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 42 995 kvm. I Lekebergs Kommunfastigheter AB finns ingen personal anställd. Bolaget köper tjänster från LekebergsBostäder AB enligt upprättat avtal.

Fastighetsbestånd

Lekebergs Kommunfastigheters fastighetsbestånd innefattar 1 (2) lägenheter, 35 (33) lokalkontrakt och 5 (5) garage, carport och bilplatser.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lokaler	42 995	41 345	36 046	36 046	36 046
Totalt	42 995	41 345	36 046	36 046	36 046

Investeringar

Investeringar och underhåll har under 2022 uppgått till 47 758 tkr (156 218 tkr). Under året har 40 181 tkr upparbetats i de pågående projekten.

Hysesutveckling

Hyrorna regleras via indexrelaterade hyresavtal. Hyrorna har höjts med 2,81 (0,28) % från och med 1 januari 2022.

Vakanta lokaler

Bolaget har inga vakanta lokaler.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster visar en vinst på 5 700 tkr (2 562 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 3 600 tkr är 2 100 tkr och orsakas i första hand av lägre kostnad för underhåll.

Framtida utveckling

Framtida projekt:

- Om- tillbyggnad av Hidinge Skola
- Utveckling av Tulpanenområdet

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 ny affärsplan har tagits fram under året

Styrelsen för Lekebergs Kommunfastigheter (LeKo) 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 tre målområden som styrelsen ringat in har sedan Lekebergs Kommunfastigheters organisation arbetat fram de aktiviteter som behövs för att realisera styrelsens uppsatta mål.

De tre målområdena är:

Miljöcertifiering av all nyproduktion

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

Attraktiva och trygga arbetsmiljöer:

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

Laddinfrastruktur för elbilar:

LeKo:s hyresgäster, som i huvudsak utgör Lekebergs kommun, efterfrågar möjligheten att ladda sina elbilar i anslutning till de verksamhetslokaler de hyr av LeKo. I vår ambition att vara lyhörda skall därför bolaget verka för utbyggnaden av den påbörjade ladd-infrastrukturen inom bolagets bestånd.

En elinköspolicy har tagits fram under året.

Lekebergs Kommunfastigheters styrelse har under året antagit en elinköspolicy i samband med att ett nytt elavtal 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 Lekebergs Kommunfastigheter, genom styrning och samordning så att affärsmässiga, kostnadseffektiva och hållbara inköp av el genomförs med ett begränsat och kontrollerat ekonomiskt risktagande.

För Lekebergs Kommunfastigheter är det viktigt att kunna budgetera, styra och följa upp kostnadsutvecklingen 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 Lekebergs Kommunfastigheters inköp av el ha som målsättning att minska osäkerheten i kostnadsutfallet och skapa förutsägbarhet för elkostnadens utveckling (minimera kostnadsvariationen mellan två bokslutsår) och samtidigt hålla totalkostnaden för el så låg som möjligt.

Lekebergs Kommunfastigheters byggnationer under 2022

Förskolan Södra:

Under vårvinter 2022 färdigställdes en ny förskola med totalt sex avdelningar i södra delen av Fjugesta. Förskolan invigdes den 11 maj genom att bandet klipptes av några av de 110 barn som nu får glädjen att vistas på denna förskola som fått namnet "förskolan Södra". I och med att förskola stod klar kunde den tillfälliga lösningen med moduler motsvarande två avdelningar, på Tulpanområdet avvecklas.

Hidinge skola:

Under året har utbyggnationen av Hidinge skola tagit fart ordentligt. Utbyggnationen skall stå, färdig till höstterminen 2023 och innehålla sex nya klassrum. Förutom klassrummen skapas nu plats för ett nytt bibliotek, samt för skolans fritidsverksamhet, rektor och skolsköterska mm.

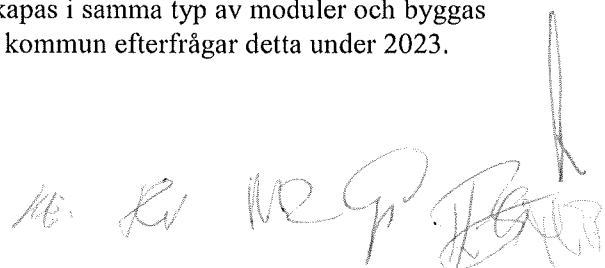
En del ombyggnationer i den befintliga delen skapar plats för hemkunskapsundervisning. Skolans matsal har också byggts till underåret och redan börjat användas av eleverna.

Förskolan Ugglan:

Under sensommaren och hösten tillskapades nya förskoleplatser på tomten bredvid förskolan Lär-Kan i Hidinge(Lanna)området.

Den nya tillfälliga förskolan har fått namnet "förskolan Ugglan" och inrymmer två avdelningar.

Lokalerna består av inhyrda paviljonger och lösningen planeras att bedrivas i dessa lokaler i tre år. LeKo har förberett för att ytterligare två avdelningar skall kunna tillskapas i samma typ av moduler och byggas ihop med de befintliga modulerna, om vår hyresgäst Lekebergs kommun efterfrågar detta under 2023.



Lekebergs Kommunfastigheters underhålls och investeringsprojekt (några exempel):

Mullhyttan skola:

Fritidsverksamheten har fått ett nytt kök, och det utvändiga taket har tvättats.

Idrottshallen har fått en ny matta och omklädningsrummets golv har målats.

Matsalen har målats om invändigt och avloppet från köket har bytts ut.

En del utvärdig målning av träpanel har också utförts under året samt putsning av sockeln på lastkajen.

Hidingskola:

Här har en uppdatering av styr och reglersystemet gjort.

Tulpanens gamla skola:

Här har en byggnad renoverats för att kunna inrymma kommunens enhet för pedagogisk omsorg samt ett antal kontor.

Sannabadet:

På uppdrag av kommundirektören har Lekebergs Kommunfastigheter gjort de tekniska investeringar i form av bland annat en ny fjärrvärmväxlare som erfordrades för att höja badtemperaturen från 25 grader Celsius till 28 grader Celsius. I samband med detta installerades också solcellspaneler på taket av den byggnad som inrymmer bland annat servering, dusch och omklädningsrum. Detta i en ambition att dra nytta av den energi som solen ger under framför allt badsäsongen.

Hela beståndet:

Lekebergs Kommunfastigheter byter kontinuerligt ut gamla lysrörsarmaturer till ledarmaturer i vårt bestånd, så har även skett detta år. Under 2022 har vi särskilt satsat på Mullhyttans skola och den gamla delen av Lekebergsskolan (åk-7-9).

Förbrukningen av fastighetsel blev 2 307 562 (2 326 927) kWh. Den genomsnittliga fastighetselförbrukningen för 2022 var 54 (59) kWh/kvm A-temp. Energiförbrukning för uppvärmning blev 44 (51) kWh/kvm . Vattenförbrukningen under året har minskat till 0,26 (0,33) kbm per kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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



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).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	62 153	53 066	47 273	45 782	43 664
Resultat efter finansiella poster	5 700	2 569	5 470	3 979	8 519
Balansomslutning	502 398	487 531	488 378	351 356	326 309
Soliditet (%)	11,6	11,0	10,6	9,3	8,4
Avkastning på totalt kap. (%)	1,9	1,1	1,8	1,9	3,4
Avkastning på eget kap. (%)	9,8	4,8	10,5	13,0	31,2

	2022	2021	2020	2019	2018
Total area	42 995	41 345	36 126	36 126	36 126
Räntekostnad kr/kvm	93	79	87	77	72
Räntenetto kr/kvm	91	78	86	71	71
Avskrivningar kr/kvm	458	438	357	350	341
Drift- och underhåll kr/kvm	547	479	446	418	520
Långfristiga lån kr/kvm	9 908	9 820	11 238	7 917	7 917

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 241	35 270	5 819	663	43 992
Årets resultat				0	0
Belopp vid årets utgång	2 241	35 270	5 819	663	43 992

Aktiekapitalet består av 22 411 st aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 481 592
överkursfond	35 269 553
årets vinst	17
	41 751 162

disponeras så att
i ny räkning överföres 41 751 162

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	4	62 153	53 066
Övriga rörelseintäkter		778	429
		62 931	53 495
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster	4, 5, 6	-11 819	-10 647
Taxebundna kostnader		-8 552	-5 961
Uppvärmning		-2 220	-2 047
Fastighetsskatt		-191	-186
Övriga externa kostnader	4	-7 188	-7 262
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-19 721	-18 118
Övriga rörelsekostnader		-3 610	-3 478
		-53 301	-47 699
Rörelseresultat		9 630	5 796
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	53	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 983	-3 281
		-3 930	-3 234
Resultat efter finansiella poster		5 700	2 562
Bokslutsdispositioner	10	-5 498	-1 518
Resultat före skatt		202	1 044
Skatt på årets resultat	11	196	0
Uppskjuten skatt	11	-398	-381
Årets resultat		0	663

10. 21 ME P BWT/h

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	447 543	428 715
Inventarier, verktyg och installationer	13	144	168
Pågående nyanläggningar	14	38 909	41 002
		486 596	469 885

Summa anläggningstillgångar

486 596

469 885

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		283	5 691
Aktuella skattefordringar		941	755
Övriga kortfristiga fordringar		1 317	4 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 273	297
		3 814	11 056

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

11 988

6 589

15 802

17 645

SUMMA TILLGÅNGAR

502 398

487 530

10. 14 NR 90 12/12

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 241	2 241
		2 241	2 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		35 270	35 270
Balanserad vinst eller förlust		6 482	5 819
Årets resultat		0	663
		41 752	41 752
Summa eget kapital		43 993	43 993
Obeskattade reserver	17	17 788	12 289
Avsättningar	18		
Uppskjutna skatter		6 430	6 032
Summa avsättningar		6 430	6 032
Långfristiga skulder	19, 20, 21		
Övriga skulder till kreditinstitut		426 000	406 000
Summa långfristiga skulder		426 000	406 000
Kortfristiga skulder	21		
Leverantörsskulder		1 445	8 641
Skulder till koncernföretag	4	832	3 879
Övriga kortfristiga skulder		67	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 843	6 666
Summa kortfristiga skulder		8 187	19 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		502 398	487 530



Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		9 630	5 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	23 331	18 118
Erhållen ränta		53	47
Erlagd ränta		-3 983	-3 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 031	20 680
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 905	2 337
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-10 494	-4 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 442	18 690
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-40 043	-65 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 043	-65 104
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 000	0
Årets kassaflöde		5 399	-46 414
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 589	53 003
Likvida medel vid årets slut		11 988	6 589

10-R MR P BAK R

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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	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 porslin	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.

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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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.

Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

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.

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 1,78 år (2,60 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,40 % (0,79 %).

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 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Lekebergs Kommunfastigheter AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB, 556755-7680, Fjugesta.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2022	2021
Inköp	10	7
Försäljning	1	1

15. 11
MR J. ABMB

Not 5 Material och tjänster

	2022	2021
Fastighetsskötsel	4 030	3 150
Reparationer	2 328	1 658
Underhåll	5 266	5 776
Revisionsuppdraget, PwC	161	54
Övriga tjänster från revisorerna, PwC	28	8
Övrigt	8	0
	11 819	10 647

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.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnad	13 982	13 396
Markanläggning	2 493	2 167
Maskiner och inventarier	3 245	2 555
	19 721	18 118

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	53	47
	53	47

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3 983	3 281
	3 983	3 281



Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	-1 226	-102
Förändring av överavskrivningar	6 724	1 620
	5 498	1 518

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-196	
Uppskjuten skatt	398	381
Totalt redovisad skatt	202	381

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		202		1 044
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-42	20,60	-215
Justering avskrivning byggnader		-294		-293
Avsende ej avdragsgill ränta		-339		-162
Avseende skattemässigt underhåll		122		839
Avseende förändring av temporära skillnader för materiella anläggningstillgångar		186		-1 044
Avseende skattemässig utrangering		-15		498
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat				-3
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-17		
Skattereduktion investering inventarier		196		
Redovisad effektiv skatt	100,08	-202	36,48	-381

E. H. M. P. B. U. B.

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	544 362	393 919
Inköp	42 136	150 442
Försäljningar/utrangeringar	-4 122	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 375	544 362
Ingående avskrivningar	-110 726	-92 496
Försäljningar/utrangeringar	511	
Årets avskrivningar	-19 842	-18 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 057	-110 726
Ingående nedskrivningar	-4 920	-5 065
Återförda nedskrivningar	145	145
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 775	-4 920
Utgående redovisat värde	447 543	428 715
Taxeringsvärden byggnader	16 628	15 454
Taxeringsvärden mark	4 183	3 971
	20 811	19 425

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade till 645 803 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 447 543tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 790	1 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 790	1 790
Ingående avskrivningar	-1 622	-1 589
Årets avskrivningar	-24	-33
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 646	-1 622
Utgående redovisat värde	144	168

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	41 002	126 343
Under året nedlagda kostnader	40 181	69 069
Under året genomförda omfördelningar	-42 274	-154 410
Utgående nedlagda kostnader	38 909	41 002

E. Ad *MRP* *EB*

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	1 273	195
Övriga poster		102
	1 273	297

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	6 482	
överkursfond	35 270	
årets vinst	0	
	41 751	
disponeras så att i ny räkning överföres	41 751	

Not 17 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	17 456	10 732
Periodiseringsfond	332	1 558
	17 788	12 289

Not 18 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt temporära skillnader	6 430	6 032
	6 430	6 032

Not 19 Lånestruktur och räntebindning

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

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	161 000	141 000
Inom 1-2 år	65 000	
Inom 2-3 år	100 000	65 000
Inom 3-4 år	100 000	100 000
Inom 4-5 år		100 000
	426 000	406 000

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 602	3 602
	3 602	3 602

Not 21 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	426 000	406 000
Summa långfristiga skulder	426 000	406 000
Summa räntebärande skulder	426 000	406 000
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	426 000	406 000
Summa	426 000	406 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 489	1 117
Förutbetalda hyresintäkter	560	535
Förutbetalda sponsringsintäkter	1 600	1 800
Upplupna kostnader om- och tillbyggnad Lekebergskolan	754	2 178
Upplupna kostnader om- och tillbyggnad Försk Södra proj 96	-78	1 035
Övriga poster	1 519	
	5 843	6 666

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	19 721	18 118
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	3 610	0
	23 331	18 118

10 11 NR 90 10/13

Fjugesta den 14 februari 2023



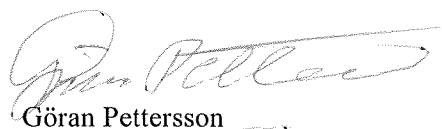
Henrik Hult
Ordförande



Kjell Edlund



Lars-Gunnar Borglund



Göran Pettersson

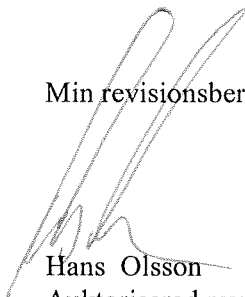


Mikael Reinholdz



Michael Blixt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 februari 2023



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lekebergs Kommunfastigheter AB, org.nr 556755-7680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lekebergs Kommunfastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lekebergs Kommunfastigheter 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 Lekebergs Kommunfastigheter 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 Lekebergs Kommunfastigheter 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 Lekebergs Kommunfastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Lekebergs Kommunfastigheter 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:

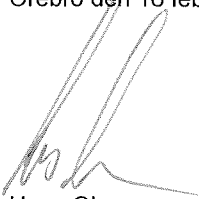
- ♦ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- ♦ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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