

**LekebergsBostäder AB**  
**Org nr 556031-8791**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

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

*M. Jf me QM*

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

Henrik Hult(ordförande)

Kjell Edlund (vice ordförande)

Göran Pettersson

Mikael Reinholdz

Gerry Milton

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

### Verkställande direktör

Sören Skårsjö 2019-01-01 - 2019-02-28, 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

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

Nya ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige i Lekebergs kommun, 2014-02-27 § 10. I ägardirektivet fastställdes borgensavgiften för LekebergsBostäder AB till 0,3 procent av utnyttjad kredit samt ett avkastningskrav på eget kapital om 5 procent. Den kommunala borgensavgiften för 2019 uppgår till 622 kkr. och har erlagts till kommunen. Avkastning på eget kapital per 2019-12-31 är 15,2 (6,5) procent. Avkastningskravet på eget kapital har därmed uppnåtts.

### Fastighetsbestånd

LekebergsBostäders fastighetsbestånd innefattar 422 (423) lägenheter, 12 (12) lokalkontrakt samt garage, carport och bilplatser.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bostäder	27 989	28 084	28 084	25 528	25 528
Lokaler	7 945	7 945	7 945	7 945	7 945
Totalt	<u>35 934</u>	<u>36 029</u>	<u>36 029</u>	<u>33 473</u>	<u>33 473</u>

ME: JH W&E P GH

### Investeringar

Under 2019 har följande investerings-/underhållsprojekt genomförts.

*Exempel på investeringar och underhåll under året:*

Sadeltak Furuhöjden	3 442 tkr
Badrumsrenovering Bergsgatan 5 o Östra Långgatan 38	1 754 tkr
Radiatorbyte o ledningar Tegelgatan 7-9	1 727 tkr
Panelbyte och målning Apelgatan 2	748 tkr
Byte garageportar Nygatan	187 tkr
Korridorsmålning Fjugesta Letstig 16	140 tkr
Byte av kantstöd och plattor Furuhöjden	192 tkr

### Hysesutveckling

För år 2019 höjdes hyran enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen med 1,5 % från 1 april 2019.

### Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda bostadslägenheter var vid ingången av räkenskapsåret 2 st. (2) och vid utgången 0 st.(1). Den uteblivna intäkten för bostadslägenheterna uppgår år 2019 till 77 tkr (188 tkr).

### Vakanta lokaler

Antalet vakanta lokalytor var 0 kvm (0 kvm) den 1 januari 2019 och 0 kvm (0 kvm) den 31 dec 2019.

### Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en vinst på 5 236 tkr (vinst 3 160 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 3 000 tkr är 2 236 tkr och dess orsaker är i första minskade kostnader för underhåll på grund av övergången till K3.

### Framtida utveckling

Uthyrningsgraden har under 2019 varierat mellan 99,33- 99,84 % för hela beståndet. Vakanserna är något högre i den yttre kommundelen Mullhyttan.

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.

Vakansgraden för bostäder är historiskt låg, vilket tyder på att behovet av bostäder är större än utbudet. Framtida byggnationer av lägenheter kommer att behöva utföras till ett lågt pris men med en acceptabel konkurrenskraftig standard.

ME. AJ MKO G4  
P

## 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

Renoveringsåtgärder i 35 (36) lägenheter har utförts vilket motsvarar 8,3 % (8,5%) av lägenhetsbeståndet.

Vi har under året haft inflyttning i 92 (124) lägenheter och utflyttning i 88 (123) inklusive omflyttning inom beståndet.

Förbrukningen av fastighetsel blev 876 807 (1 404 535) kWh. Den genomsnittliga fastighetselförbrukningen för 2019 var 21 (25) kWh/kvm Atemp.

Energiförbrukning för uppvärmning blev 90 (94) kWh/kvm jämfört med 2018.

Vattenförbrukningen under året har minskat till 0,80 (0,87) 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.

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

inte är av så väsentlig karaktär att det kommer att påverka den fortsatta driften av bolaget.

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

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 AB är moderbolag.

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

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hysesintäkter	tkr	39 180	38 559	35 557	34 003	33 658
Resultat efter finansiella poster	tkr	5 235	3 160	6 497	520	759
Balansomslutning	tkr	269 150	249 856	255 744	223 760	192 893
Antal anställda	st	8	8	8	8	8
Soliditet	%	11,7	10,1	7,1	7,4	8,1
Avkastning på totalt kapital	%	3,2	2,2	3,7	1,3	1,8
Avkastning på eget kapital	%	18,3	12,9	38,5	3,2	4,9

<u>Bostäder och lokaler</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vägd area		35 934	36 029	36 029	33 473	33 473
Räntekostnad	kr/kvm	74	70	76	82	86
Räntenetto	kr/kvm	73	69	75	81	86
Avskrivningar	kr/kvm	212	228	161	157	149
Drift- och underhåll	kr/kvm	603	624	514	708	704
Fastighetsskatt	kr/kvm	17	15	14	15	10
Långfristiga lån	kr/kvm	5 774	5 759	5 759	5 602	5 004

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Uppskriv- ningsfond</u>	<u>Reserv fond</u>	<u>Överkurs fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 2019-01-01	1 500	25 000	150	3 450	-10 688	1 755	21 167
Resultatdisposition enligt årsstämman: -Balanseras i ny räkning					1 755	-1 755	-
Årets resultat						<u>4 355</u>	<u>4 355</u>
Belopp vid årets utgång	<u>1 500</u>	<u>25 000</u>	<u>150</u>	<u>3 450</u>	<u>-8 933</u>	<u>4 355</u>	<u>25 522</u>

Aktiekapitalet består av 15 000 st aktier.

ME. JH. NEE JH  
R

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	-5 482 569
Årets vinst	4 354 671
	<hr/>
	kronor -1 127 898

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	-1 127 898
	<hr/>
	kronor -1 127 898

*M. J. M. 9/4*  
*P*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4	39 174	38 559
Övriga förvaltningsintäkter		3 050	2 968
Övriga rörelseintäkter		1 478	1 430
		<hr/>	<hr/>
		43 702	42 957
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster	5, 6	-8 776	-10 397
Taxebundna kostnader		-4 849	-4 826
Uppvärmning		-3 252	-3 201
Fastighetsskatt	7	-599	-541
Övriga externa kostnader		-4 433	-4 004
Personalkostnader	8	-6 295	-6 121
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-7 606	-8 213
Övriga rörelsekostnader		-21	-
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-35 831	-37 303
<b>Rörelseresultat</b>		7 871	5 654
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	37	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 672	-2 528
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-2 635	-2 494
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		5 236	3 160
Bokslutsdispositioner	12	258	-900
Skatt på årets resultat	13	-1 139	-505
		<hr/>	<hr/>
<b>Årets vinst</b>		<u>4 355</u>	<u>1 755</u>

NE: HJ W&E P



<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	14	245 657	245 762
Inventarier, verktyg och installationer	15	477	598
Pågående nyanläggningar	16	362	97
		<hr/>	<hr/>
		246 496	246 457
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
		<hr/>	<hr/>
		40	40
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>246 536</b>	<b>246 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Varulager m m</u>			
Råvaror och förnödenheter		70	99
		<hr/>	<hr/>
		70	99
		<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		72	198
Fordringar hos koncernföretag	18	21 177	1 331
Skattefordringar		700	-
Övriga kortfristiga fordringar		75	688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	519	1 042
		<hr/>	<hr/>
		22 543	3 259
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		1	1
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 614</b>	<b>3 359</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>269 150</b>	<b>249 856</b>

*Mc. A. M. S. J.*

<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>	20		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Uppskrivningsfond	21	25 000	25 000
Reservfond		150	150
		<hr/>	<hr/>
		26 650	26 650
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 483	-7 238
Årets vinst		4 355	1 755
		<hr/>	<hr/>
		-1 128	-5 483
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		25 522	21 167
		<hr/>	<hr/>
Obeskattade reserver	22	4 000	4 259
<b>Obeskattade reserver</b>		4 000	4 259
		<hr/>	<hr/>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter		1 257	118
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa avsättningar</b>		1 257	118
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>	23, 24, 25		
Övriga skulder till kreditinstitut		207 500	207 500
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		207 500	207 500
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>	25		
Checkräkningskredit		23 755	7 239
Leverantörsskulder		2 707	4 130
Övriga kortfristiga skulder		214	394
Aktuella skatteskulder		-	359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	4 195	4 690
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		30 871	16 812
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		269 150	249 856
		<hr/>	<hr/>

KE. H. MRE. JH  
P

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		7 870	5 654
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	27	7 627	8 213
Erhållen ränta		37	34
Erlagd ränta		-2 672	-2 528
Betald inkomstskatt		-1 106	-1 075
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>11 756</b>	<b>10 298</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning bränslelager och pågående kundarbeten		29	-12
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-18 584	-685
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		14 465	-9 173
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 666</b>	<b>428</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 666	-668
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	240
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 666</b>	<b>-428</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>

*ME: KL [Signature]*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

#### Intäkter

##### Hysesintäkter

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

Hysesintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

##### Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

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

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

##### Försäkringsersättningar

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

Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

##### Offentliga bidrag

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

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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

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

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

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2018 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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	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 porlin	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.

#### 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).

### **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 2,91 år (3,51 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,95 % (0,94 %).

### **Not 3 Uppskattningar och bedömningar**

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



Särskilda risker med anledning av Coronavirus beskrivs i förvaltningsberättelsen.

**Not 4 Hyresintäkter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bostäder	28 992	28 653
Avgår rabatter bostäder	-59	-56
Lokaler	9 836	9 676
Garage mm	544	542
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-77	-188
Garage mm	-62	-68
Summa hyresintäkter	<u>39 174</u>	<u>38 559</u>

**Not 5 Material och tjänster**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel	2 657	2 342
Reparationer	2 200	2 476
Underhåll	3 919	5 579
Summa	<u>8 776</u>	<u>10 397</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 bostäder med uppsägningstid om tre månader.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



**Not 7 Fastighetsskatt**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beräknad fastighetsskatt	593	541
Skillnad mellan beräknad skatt föregående år och slutligt taxerad	6	-
Summa	<u>599</u>	<u>541</u>

**Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	3	3
Män	5	5
	-	-
Totalt	<u>8</u>	<u>8</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 037	901
Löner och ersättningar till övriga anställda	3 266	3 194
	<u>4 303</u>	<u>4 095</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 275	1 179
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	227	188
Pensionskostnader för övriga anställda	255	317
	<u>6 060</u>	<u>5 779</u>

*M. H. M. E. J. A.*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>		
Antal styrelseledamöter på balansdagen		
Kvinnor	-	1
Män	5	4
	-	-
Totalt	<u>5</u>	<u>5</u>
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare		
Män	1	1
	-	-
Totalt	<u>1</u>	<u>1</u>

NE JH me GH  
P

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	6 996	7 587
Markanläggningar	458	452
Inventarier, verktyg och installationer	152	174
Summa	<u>7 606</u>	<u>8 213</u>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ränteintäkter	37	34
Summa	<u>37</u>	<u>34</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Borgensavgifter	622	622
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 050	1 906
Summa	<u>2 672</u>	<u>2 528</u>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-11	12
Förändring av periodiseringsfond	269	-912
Summa	<u>258</u>	<u>-900</u>

*ME. HJ MO GA*

**Not 13 Skatt på årets resultat**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuell skatt	-	-651
Uppskjuten skatt	-1 139	146
Skatt på årets resultat	<u>-1 139</u>	<u>-505</u>
Redovisat resultat före skatt	5 493	2 260
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	-1 176	-497
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-10	-9
Skattemässig justering avskrivning byggnader	-155	-288
Skatteeffekt av utrangering	110	-
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll	1 333	145
Skatteeffekt avseende förändring av temporära skillnader för materiella anläggningstillgångar	-1 231	146
Skatteeffekt avseende omvärdering av årets underskott från 21,4 % till 20.6 %	-4	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	<u>-6</u>	<u>-2</u>
Redovisad skattkostnad	<u>-1 139</u>	<u>-505</u>

*K. A. M. G. R.*

**Not 14 Byggnader och mark**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	299 033	298 710
Årets anskaffningar	7 230	661
Försäljningar och utrangeringar	-81	-338
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 182	299 033
Ingående avskrivningar	-68 785	-61 455
Försäljningar och utrangeringar	60	98
Årets avskrivningar	-6 841	-7 428
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 566	-68 785
Ingående ackumulerade uppskrivningar	24 305	-
Tillkommande uppskrivningar vid övergång till K3	-	25 000
Årets avskrivningar på uppskrivningar	-697	-695
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar	23 608	24 305
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-23 264	-
Tillkommande nedskrivningar vid övergång till K3	-	-23 800
Årets avskrivningar på nedskrivningar	542	536
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 722	-23 264
Utgående planenligt restvärde byggnader	231 502	231 289
<b>Byggnadsinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 928	2 928
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 928	2 928
Ingående avskrivningar	-2 871	-2 841
Årets avskrivningar	-30	-30
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 901	-2 871
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	27	57

*M: A me p*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	7 616	7 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 616	7 616
Utgående planenligt restvärde mark	7 616	7 616
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	9 039	9 039
Årets anskaffningar	170	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 209	9 039
Ingående avskrivningar	-2 239	-1 787
Årets avskrivningar	-458	-452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 697	-2 239
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	6 512	6 800
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	<u>245 657</u>	<u>245 762</u>
Taxeringsvärde fastigheter	178 541	154 608

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna värderades 2018-12-31 till 340 900 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 245 657 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

110. 124 MBE 9/11  
R

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 042	2 042
Försäljningar och utrangeringar	-136	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 906	2 042
Ingående avskrivningar	-1 444	-1 300
Omklassificeringar	-	-
Försäljningar och utrangeringar	136	-
Årets avskrivningar	-121	-144
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 429	-1 444
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	<u>477</u>	<u>598</u>

**Not 16 Pågående nyanläggningar**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående nedlagda kostnader	97	90
Under året nedlagda kostnader	8 300	7
Under året genomförda omfördelningar	-8 035	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>362</u>	<u>97</u>

**Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	40	40
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>40</u>	<u>40</u>

ME. RI MCO JH

**Not 18 Transaktioner med närstående**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Uppgifter om moderföretaget</b>		
Lekebergsbostäder AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB, 556518-0493, Fjugesta.		
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	1	2
Försäljning	7	7

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	31	354
Förutbetalda hyror	161	159
Övriga poster	327	529
	<u>519</u>	<u>1 042</u>

*M. A. Mellgren*



**Not 20 Förslag till disposition av resultatet**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	-5 483	-7 238
Årets vinst	4 355	1 755
	<hr/>	<hr/>
	-1 128	-5 483
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	-1 128	-5 483
	<hr/>	<hr/>
	-1 128	-5 483

**Not 21 Uppskrivningsfond**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående saldo	-	-
Tillkommande uppskrivningar vid övergång till K3	25 000	25 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående saldo	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**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	344	333
Periodiseringsfond	3 656	3 926
	<hr/>	<hr/>
Summa	4 000	4 259

*MS HA* *MS HA*

### Not 23 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	87 500	87 500
Inom 2 - 3 år	20 000	-
Inom 3 - 4 år	-	20 000
Inom 5 - 6 år	100 000	-
Inom 6 - 7 år	-	100 000
Summa	<u>207 500</u>	<u>207 500</u>

### Not 24 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	16 429	16 429
Avseende kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	<u>16 429</u>	<u>16 429</u>
<b>För övriga engagemang</b>		
Garantiförbindelse Fastigo	86	72
Summa ställda säkerheter	<u>16 515</u>	<u>16 501</u>

### Not 25 Upplåning

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Räntebärande skulder</b>		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	207 500	207 500
Summa	<u>207 500</u>	<u>207 500</u>

*Handwritten signature in blue ink.*

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Checkräkningskredit	23 755	7 239
Summa	<u>23 755</u>	<u>7 239</u>
Summa räntebärande skulder	<u>231 255</u>	<u>214 739</u>
<b>Förfallotider</b>		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	207 500	207 500
Summa	<u>207 500</u>	<u>207 500</u>

**Not 26      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	959	970
Upplupna semesterlöner	140	165
Förutbetalda hyresintäkter	2 245	1 999
Upplupna sociala avgifter	159	150
Övriga poster	692	1 406
Summa	<u>4 195</u>	<u>4 690</u>

**Not 27      Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avskrivningar	7 606	8 213
Utrangering	21	-
Summa justeringar	<u>7 627</u>	<u>8 213</u>

*ME JB MKE GH*

Fjugesta 2020-03-26



Kjell Edlund  
Vice ordförande



Thomas Hjelmqvist  
Verkställande direktör



Henrik Hult  
Ordförande



Gerry Milton  
Styrelseledamot



Göran Pettersson  
Styrelseledamot



Mikael Reinholdz  
Styrelseledamot

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

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor