

Styrelsen: Sammanträdesprotokoll

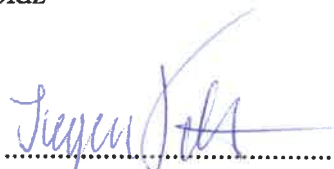
Plats och tid: LekebergsBostäders kontor  
Kl. 18.00 – 19.30

Beslutande: Henrik Hult, ordförande  
Mikael Reinholdz  
Kjell Edlund  
Göran Pettersson  
Lars-Gunnar Borglund

Övriga deltagare: Michael Blixt, VD  
Inger Falck, ekonomichef  
Joakim Skoglund, projektledare, del av mötet

Utses att justera: Mikael Reinholdz

Underskrifter:

Sekreterare:  ..... § 8 – § 15  
Inger Falck

Ordförande:  .....  
Henrik Hult

Justerare:  .....  
Mikael Reinholdz

VD:  .....  
Michael Blixt

§ 8 Mötets öppnande

Ordförande hälsar alla välkomna och förklarar mötet öppnat.

---

§ 9 Val av justeringsman

Att jämte ordförande och VD justera protokollet utses Mikael Reinholdz.

---

§ 10 Föregående protokoll

Föregående protokoll från 2021-01-21 godkänns.

---

§ 11 Godkännande av dagordning

Upprättat förslag till dagordning godkänns.

---

§ 12 Rapporter*Projekt*

VD redogör för pågående projekt:

- Om- tillbyggnad av Lekebergskolan: Hus G, bollhallen beräknas vara inflyttningsklart september 2021. Nya ekonomisk uppföljning 15 april.
- Ny förskola i Fjugesta: Beräknas vara klar våren 2022. Nytt prognosmöte 15 april.

*Uthyrning*

Inga vakanta lokaler.

*Ekonomi*

Resultat för 2020 redovisas, bilaga 1.

*Finans*

Aktuell sammanställning av räntor och kapitalskuld redovisas, bilaga 2-3.

Styrelsen godkänner rapporterna och lägger dem till handlingarna.

---

*Mikael Reinholdz*

§ 13 Bokslut 2020

Årsredovisning för 2020 presenteras.

Styrelsen beslutar

- att godkänna årsredovisningen, enligt bilaga 4.
  - att ge ekonomichef i uppdrag att skicka in årsredovisningen till Bolagsverket.
- 

§ 14 Övriga frågor

Projektledare Joakim Skoglund redovisar samtliga av kommunen beställda utredningsprojekt.

---

§ 15 Mötets avslutande

Ordförande tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

---

*MOE* *JA* *KLAB*

# Lekebergs Kommunfastigheter AB

Resultaträkning 2020-01-01 -- 2020-12-31

2020

Tkr	Utfall helår	Budget helår
Rörelseintäkter	47 635	47 988
Rörelsekostnader	-20 377	-21 298
<b>Rörelseresultat</b>	<b>27 257</b>	<b>26 690</b>
Avskrivningar	-12 886	-12 950
Kostnad för sanering	-5 800	-5 800
Finansiella int/kostnader	-3 100	-3 940
<b>RESULTAT före skatt</b>	<b>5 471</b>	<b>4 000</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>	512	
<i>Uppskjuten skatt</i>	-1 380	
<i>Årets resultat</i>	<b>4 602</b>	
Redovisat resultat före skatt - budget	1 471	
Underhåll	-1 089	
Snö och halkbekämpning	995	
Taxebundnakostnader	1 260	
	<u>1 166</u>	

Eget kapital	43,3 mkr	Avkastning på EK	10,5%
		Soliditer	10,6%
Marknadsvärde fastigheter	428,2 mkr		
Bokförtvärde byggnader & mark	296,3 mkr		
Övervärde fastigheter	131,9 mkr		

me 14/12/20

## LEKEBERGS KOMMUNFASTIGHETER AB

2021-02-28

**0,78%**  
Genomsnittsränta

**3,22 år**  
Räntebindning

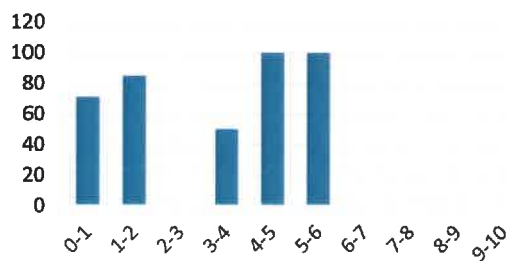
**2,54 år**  
Kapitalbindning

Värde Ränteswapar: -4 962 kkr    Värdeförändring +1%: 4 006 kkr

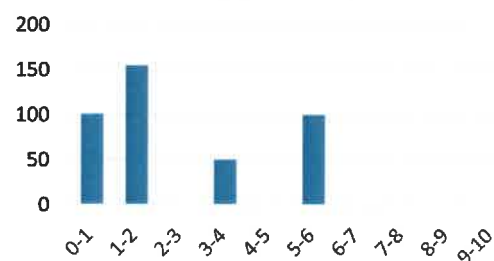
Prognos räntekostnad (kkr)



Profil - Räntebindning (mkr)



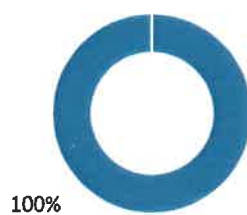
Profil - Kapitalbindning (mkr)



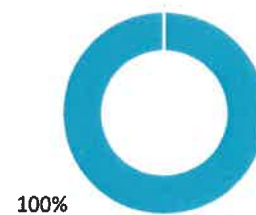
Summa Lån: 406 000 kkr

Summa Ränteswapar: 100 000 kkr

■ Kommuninvest



■ Swedbank



## AVSTÄMNING MOT FINANSPOLICY

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

*Handwritten signature/initials*



**EKONOMISK RAPPORTERING**

**Kapitalskuld per 2021-03-24**

**LEBO LEKO**

-207,5 mkr

-406,0 mkr

**Likviditet per 2021-03-24**

Transaktionskonto  
LekebergsSparbank  
Ej utnyttjad kredit

2,7 mkr  
40,0 mkr

47,0 mkr

**Årsredovisning**  
för  
**Lekebergs Kommunfastigheter AB**  
556755-7680

Räkenskapsåret

2020

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

MB MRE KB TR

Styrelsen och verkställande direktören för Lekebergs Kommunfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 7 protokollförda sammanträden.

### Verkställande direktör

Thomas Hjelmqvist.

### Revisorer

#### *Ordinarie*

Hans Olsson, auktoriserad revisor  
Åsa Ek, lekmannarevisor  
Kent Runesson, lekmannarevisor  
Jane Andersson, lekmannarevisor  
Birgitta Hultin, lekmannarevisor  
Maria Köhlström, 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 36 046 kvm. I Lekebergs Kommunfastigheter AB finns ingen personal anställd. Bolaget köper tjänster från LekebergsBostäder AB enligt upprättat avtal.

### Fastighetsbestånd

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lokaler	36 046	36 046	36 046	36 046	34 134
<b>Totalt</b>	<b>36 046</b>	<b>36 046</b>	<b>36 046</b>	<b>36 046</b>	<b>34 134</b>

### Investeringar

Investeringar och underhåll har under 2020 uppgått till 12 984 tkr (3 974 tkr). Under året har 112 371 tkr upparbetats i de pågående projekten.



*Större överskjutande investeringar till 2021:*

Pågående projekt Om- och tillbyggnad av Lekebergsskolan	130 000 tkr
Pågående projekt Ny förskola Fjugesta	40 390 tkr

### **Hysesutveckling**

Hyrorna regleras via indexrelaterade hyresavtal. Hyrorna har höjts med 1,6 (2,0) % från och med 1 januari 2020.

### **Vakanta lokaler**

Bolaget har inga vakanta lokaler.

### **Resultat**

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en vinst på 5 471 tkr (vinst 3 979 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 4 000 tkr är 1 471 tkr och dess orsaker är i första hand låg förbrukning och kostnad för taxebundna avgifter samt låg kostnad för snö- och halkbekämpning i början av 2020.

### **Framtida utveckling**

Framtida projekt:

- Om- och tillbyggnad Lekebergsskolan, pågående
- Nybyggnation av förskola, Söderområdet Fjugesta, pågående
- Tillbyggnad av Hidinge Skola
- Utveckling av Tulpanområdet

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

Denna ränterisken exponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränterisken exponeringar. 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**

Under 2020 har om- och tillbyggnaden av Lekebergsskolan genomförts, endast ombyggnad av bollhall återstår. Exempel på andra investeringar/underhållsåtgärder som genomförts under året är:

- Påbörjan av ny förskola, Fjugesta Söderområde
- Målning av fasad Norrgårdens förskola
- Stationshuset, färdigställande av mark
- Mullhyttans skola, målning av fasad
- Hidinge skola, tillskapande av fler klass- och grupprum
- byte av garageportar på Brandstation

Förbrukningen av fastighetsel blev 2 409 545 (2 434 535) kWh. Den genomsnittliga fastighetselförbrukningen för 2020 var 66 (67) kWh/kvm A-temp. Energiförbrukning för uppvärmning blev 45 (47) kWh/kvm jämfört med 2019. Vattenförbrukningen under året har minskat till 0,37 (0,40) kbm per kvm.

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

Lekebergs Kommunfastigheters drift har inte påverkats i någon större grad då Lekebergs kommun står för bolagets huvudsakliga hyresintäkter.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av Coronaviruset kommer att påverka världsekonomin under lång tid.

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

I samband med den påverkan som 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.

### 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)		2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter		47 273	45 782	43 664	39 640	37 698
Resultat efter finansiella poster		5 470	3 979	8 519	247	4 265
Balansomslutning		488 378	351 356	326 309	322 819	317 704
Soliditet (%)		10,6	9,3	8,4	7,8	9,2
Avkastning på totalt kap. (%)		1,8	1,9	3,4	1,0	2,1
Avkastning på eget kap. (%)		10,5	13,0	31,2	1,0	14,6
		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Total area		36 126	36 126	36 126	36 126	34 134
Räntekostnad	kr/kvm	87	77	72	83	69
Räntenetto	kr/kvm	86	71	71	83	69
Avskrivningar	kr/kvm	357	350	341	283	281
Drift- och underhåll	kr/kvm	446	418	520	681	564
Långfristiga lån	kr/kvm	11 238	7 917	7 917	7 917	7 793

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 141	18 370	-372	1 588	21 727
Nyemission	100	16 900			17 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 588	-1 588	0
Årets resultat				4 602	4 602
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 241</b>	<b>35 270</b>	<b>1 216</b>	<b>4 602</b>	<b>43 329</b>

Aktiekapitalet består av 22 411 st aktier.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 216 471
överkursfond	35 269 553
årets vinst	4 602 322
	<b>41 088 346</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres 41 088 346

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
Tkr		<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Hysesintäkter	4	47 273	45 782
Övriga rörelseintäkter		360	720
		<b>47 633</b>	<b>46 502</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster	4, 5, 6	-8 898	-7 957
Taxebundna kostnader		-4 370	-5 128
Uppvärmning		-1 869	-1 770
Fastighetskatt		-180	-179
Övriga externa kostnader	4	-5 060	-3 055
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-12 886	-12 642
Övriga rörelsekostnader		-5 800	-9 068
		<b>-39 063</b>	<b>-39 799</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 570</b>	<b>6 703</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	54	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 154	-2 766
		<b>-3 100</b>	<b>-2 724</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 470</b>	<b>3 979</b>
Bokslutsdispositioner	10	512	-2 165
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 982</b>	<b>1 814</b>
Skatt på årets resultat	11	0	0
Uppskjuten skatt	11	-1 380	-226
<b>Årets resultat</b>		<b>4 602</b>	<b>1 588</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	296 358	290 201
Inventarier, verktyg och installationer	13	201	380
Pågående nyanläggningar	14	126 343	38 821
		<b>422 902</b>	<b>329 402</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **422 902**                      **329 402**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		1 600	38
Fordringar hos koncernföretag	4	0	830
Aktuella skattefordringar		761	761
Övriga kortfristiga fordringar		9 557	4 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	555	52
		<b>12 473</b>	<b>5 743</b>

**Kassa och bank**                      53 003                      15 380  
**Summa omsättningstillgångar**                      **65 476**                      **21 123**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **488 378**                      **350 525**

## Balansräkning

Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 241	2 141
		<b>2 241</b>	<b>2 141</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		35 270	18 370
Balanserad vinst eller förlust		1 216	-372
Årets resultat		4 602	1 588
		<b>41 088</b>	<b>19 586</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 329</b>	<b>21 727</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	17	10 771	11 283
<b>Avsättningar</b>	18		
Uppskjutna skatter		5 652	4 271
<b>Summa avsättningar</b>		<b>5 652</b>	<b>4 271</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	19, 20		
Övriga skulder till kreditinstitut		406 000	286 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>406 000</b>	<b>286 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	20		
Leverantörsskulder		17 533	4 172
Skulder till koncernföretag	4	3 026	21 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 067	1 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 626</b>	<b>27 244</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>488 378</b>	<b>350 525</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		8 571	6 703
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	12 886	12 642
Erhållen ränta		54	42
Erlagd ränta		-3 154	-2 766
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 357</b>	<b>16 621</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 729	-2 618
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-4 619	20 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 009</b>	<b>34 241</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-106 386	-39 126
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-106 386</b>	<b>-39 126</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		17 000	0
Upptagna lån		120 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>137 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>37 623</b>	<b>-4 885</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		15 380	20 265
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>53 003</b>	<b>15 380</b>

## 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

##### 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, utranteras 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 undervärde på ca -5,9 mkr (-5,6 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 3,3 år (2,7 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,77 % (0,93 %).

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

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

Särskilda risker med anledning av Coronavirus beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### **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.

	2020	2019
Inköp	5	5
Försäljning	1	1

### Not 5 Material och tjänster

	2020	2019
Fastighetskötsel	3 105	3 391
Reparationer	1 395	1 407
Underhåll	4 277	2 983
Revisionsuppdraget, PwC	84	69
Övriga tjänster från revisorerna, PwC	37	108
	<b>8 898</b>	<b>7 957</b>

### Not 6 Operationella leasingavtal

#### *Såsom leasetagare*

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal utgör, ett för bolaget, oväsentligt belopp och särredovisas ej.

#### *Såsom leasegivare, hyresvärd*

För bolaget utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för lokaler med uppsägningstid om nio månader.

### Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	10 708	10 548
Markanläggning	1 140	1 078
Maskiner och inventarier	1 037	1 016
	<b>12 886</b>	<b>12 642</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter	54	42
	<b>54</b>	<b>42</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3 154	2 766
	<b>3 154</b>	<b>2 766</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Återföring från periodiseringsfond	53	280
Förändring av överavskrivningar	458	-2 445
	<b>512</b>	<b>-2 165</b>

### Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-1 380	-226
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 380</b>	<b>-226</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 983		1 814
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1 280	21,40	-388
Ej avdragsgilla kostnader				0
Ej skattepliktiga intäkter				0
Justering avskrivning byggnader		-273		-228
Avsende ej avdragsgill ränta		-152		0
Avseende skattemässigt underhåll		2 971		2 235
Avseende förändring av temporära skillnader för materiella anläggningstillgångar		-2 597		-1 781
Avseende omvärdering av årets underskott från 21,4 % till 20,6 %		-47		-60
Ej skattepliktig realisationsvinst				0
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat				0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-2		-4
Effekt av utländska skattesatser				0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>23,07</b>	<b>-1 380</b>	<b>12,47</b>	<b>-226</b>

## Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 055	374 062
Inköp	18 864	993
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>393 919</b>	<b>375 055</b>
Ingående avskrivningar	-79 645	-67 037
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-12 852	-12 608
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-92 496</b>	<b>-79 645</b>
Ingående nedskrivningar	-5 210	-5 355
Återförda nedskrivningar	145	145
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 065</b>	<b>-5 210</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>296 358</b>	<b>290 201</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 277	15 277
Taxeringsvärden mark	3 354	3 354
	<b>18 631</b>	<b>18 631</b>

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade till 428 200 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 296 358 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 790	1 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 790</b>	<b>1 790</b>
Ingående avskrivningar	-1 410	-1 231
Årets avskrivningar	-179	-179
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 589</b>	<b>-1 410</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>201</b>	<b>380</b>

## Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	38 821	688
Under året nedlagda kostnader	112 371	47 773
Under året genomförda omfördelningar	-24 849	-9 640
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>126 343</b>	<b>38 821</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	441	
Övriga poster	114	52
	<b>555</b>	<b>52</b>

### Not 16 Disposition av vinst eller förlust

	2020-12-31	
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	1 216	
överkursfond	35 270	
årets vinst	4 602	
	<b>41 088</b>	
disponeras så att i ny räkning överföres	41 088	

### Not 17 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	9 112	9 570
Periodiseringsfond	1 660	1 713
	<b>10 771</b>	<b>11 283</b>

### Not 18 Övriga avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatt temporära skillnader	5 652	4 271
	<b>5 652</b>	<b>4 271</b>

### Not 19 Lånestruktur och räntebindning

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

	2020-12-31	2019-12-31
Inom 1 år	71 000	101 000
Inom 2-3 år	85 000	85 000
Inom 3-4 år	150 000	
Inom 5-6 år	100 000	100 000
	<b>406 000</b>	<b>286 000</b>

**Not 20 Upplåning**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	406 000	286 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>406 000</b>	<b>286 000</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>406 000</b>	<b>286 000</b>
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	406 000	286 000
<b>Summa</b>	<b>406 000</b>	<b>286 000</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 129	1 047
Förutbetalda hyresintäkter	339	324
Övriga poster	599	570
	<b>2 067</b>	<b>1 941</b>

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	12 886	12 642
	<b>12 886</b>	<b>12 642</b>



Fjugesta den 25 mars 2021

Henrik Hult  
Ordförande

Kjell Edlund

Lars-Gunnar Borglund

Göran Pettersson

  
Mikael Reinholdz

Michael Blixt  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor