

Styrelsen: Sammanträdesprotokoll

Plats och tid: LekebergsBostäders kontor
Kl. 18.00 – 19.00

Beslutande: Henrik Hult, ordförande
Kjell Edlund
Göran Pettersson

Övriga deltagare: Michael Blixt, VD
Inger Falck, ekonomichef

Utses att justera: Kjell Edlund

Underskrifter:

Sekreterare:


..... § 1 – § 9
Inger Falck

Ordförande:


.....
Henrik Hult

Justerare:


.....
Kjell Edlund

VD:


.....
Michael Blixt

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande hälsar alla välkomna och förklarar mötet öppnat.

§ 2 Val av justerare

Att jämte ordförande och VD justera protokollet utses Kjell Edlund.

§ 3 Godkännande av dagordning

Upprättat förslag till dagordning godkänns.

§ 4 Föregående protokoll

Föregående protokoll från 2021-12-16 godkänns.

§ 5 Rapporter

Projekt och utredningsprojekt

VD redogör för pågående projekt samt utredningsprojekt:

- a) Om- och tillbyggnad av Lekebergskolan:
Golven i omklädningsrummen i Idrottenshus är nu åtgärdade.
- b) Tulpanenområdets framtid:
VD informerar. Möte med kommunens samhällsstrateg är bokat den 25 februari.
- c) Förskolan Södra:
Verksamheten har tagit fastigheten i bruk. Förskolan började sin verksamhet 17 februari.
- d) Tillbyggnad Hidinge skola:
Rivningen av gamla gymnastiksalen är nu klar och nybyggnationen är uppstartad

K. Edlund MB

- e) SÄBO utredning:
VD redogör för pågående utredning. Förstudien skall vara klar 22-05-01 och innehålla:
- En preliminär hyreskostnad
 - Ett lokalprogram
 - Ett förslag till placering
 - En möjlig tidsplan
 - Förslaget skall utgå från de nyckeltal som beslutats i kommunens lokalförsörjningsplan.
- f) Lindens framtid:
LeBo/Leko har fått i uppdrag att ta fram ett eller flera förslag till alternativ användning av kommunens lokaler. Förslaget ska beakta:
- Kommunens lokalförsörjningsbehov
 - Kommunens behov av bostäder
 - Den långsiktiga utvecklingen av Fjugesta centrum
 - Det ekonomiska perspektivet.
- g) Ombyggnation av kommunhuset:
LeKo ska ta fram pris på ombyggnation av kommunhuset utifrån det av kommunens konsult framtagna förslaget.
- h) Lokaler till teknik och service:
VD informerar om kommande beställning av utredningsprojekt.
- i) Solceller för minskad klimatpåverkan:
Solceller ska installeras på Sannabadet under våren.
Solceller finns på nedanstående byggnader sedan tidigare:
- Lekebergskolan
 - Hidinge skola
 - Förskolan Norrgården
 - Förskolan Sörgården
 - Förskolan Äventyret
 - Förskolan Södra

Uthyrning

Inga vakanta lokaler.

Ekonomi

Inget bokslut har gjorts sedan förra mötet.

Finans

Aktuell sammanställning av räntor och kapitalskuld redovisas, bilaga 1.

Styrelsen godkänner rapporterna och lägger dem till handlingarna.

Ko. JB JB

§ 6 Bokslut 2021

Årsredovisning för 2021 presenteras.

Styrelsen beslutar

- att godkänna årsredovisningen, enligt bilaga 2.
 - att ge ekonomichef i uppdrag att efter bolagsstämman skicka in årsredovisningen till Bolagsverket.
-

§ 7 Budget för 2022

Förslag till budget för 2022 presenteras.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna budgeten för 2022, bilaga 3.
-

§ 8 Övriga frågor

Datum för workshop för framtagande av ny affärsplan bestäms till den 1 april (heldag). Plats Ånnaboda

§ 9 Mötets avslutande

Ordförande tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

KE, KL, MB

LEKEBERGS KOMMUNFASTIGHETER AB

2022-01-31

0,79%
Genomsnittsränta

2,52 år
Räntebindning

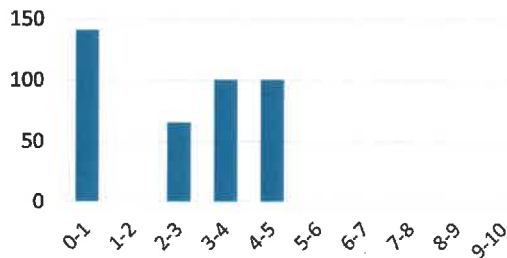
2,27 år
Kapitalbindning

Värde Ränteswapar: -2 404 kkr Värdeförändring +1%: 3 195 kkr

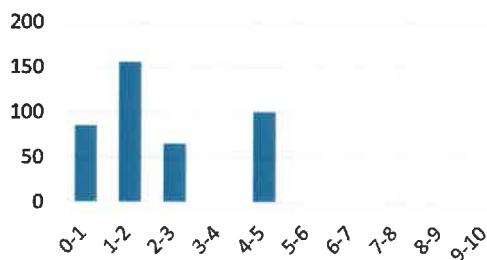
Prognos räntekostnad (kkr)



Profil - Räntebindning (mkr)



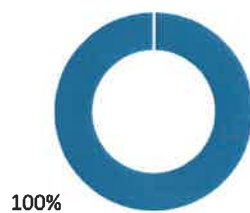
Profil - Kapitalbindning (mkr)



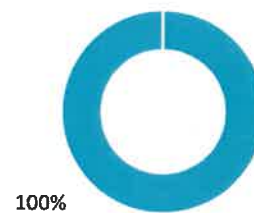
Summa Lån: 406 000 kkr

Summa Ränteswapar: 100 000 kkr

■ Kommuninvest



■ Swedbank



AVSTÄMNING MOT FINANSPOLICY

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

EKONOMISK RAPPORTERING

HE. M. MP

	LEBO	LEKO
Kapitalskuld per 2022-02-23	-207,5 mkr	-406,0 mkr

Likviditet per 2022-02-23

Transaktionskonto	
LekebergsSparbank	4,9 mkr
Ej utnyttjad kredit	40,0 mkr
	19,9 mkr

Årsredovisning

för

Lekebergs Kommunfastigheter AB

556755-7680

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen och verkställande direktören för Lekebergs Kommunfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Thomas Hjelmqvist, 2021-01-01 - 2021-01-20
Inger Falck, 2021-01-11 - 2021-01-31
Michael Blixt, 2021-02-01 -

Revisorer

Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor
Åsa Ek, lekmannarevisor
Kent Runesson, lekmannarevisor
Jane Andersson 2021-01-01 - 2021-10-24, Jette Bergström 2021-10-25 - 2021-12-31, lekmannarevisor
Birgitta Hultin, lekmannarevisor
Maria Köhlström 2021-01-01 - 2021-11-28, Gordana Sutic 2021-11-29 - 2021-12-31, 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 41 345 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lokaler	41 345	36 046	36 046	36 046	36 046
Totalt	41 345	36 046	36 046	36 046	36 046

re. jk MB

Investeringar

Investeringar och underhåll har under 2021 uppgått till 156 218 tkr (12 984 tkr).
Under året har 69 069 tkr upparbetats i de pågående projekten.

Större överskjutande investeringar till 2022:

Pågående projekt Om- och tillbyggnad av Hidinge skola	62 741 tkr
Pågående projekt Ny förskola Fjugesta	40 390 tkr

Hyresutveckling

Hyrorna regleras via indexrelaterade hyresavtal. Hyrorna har höjts med 0,28 (1,6) % från och med 1 januari 2021.

Vakanta lokaler

Bolaget har inga vakanta lokaler.

Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en vinst på 2 562 tkr (5 471 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 4 000 tkr är 1 438 tkr och orsakas i första hand av höga elkostnader och högre kostnad för underhåll.

Framtida utveckling

Framtida projekt:

- Nybyggnad av förskola, Söderområdet Fjugesta, pågående
- Om- 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 ränterisiksexponering 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 ränterisiksexponeringar i form av nyinvesteringar, men även balansräkningsposter och makro-exponeringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av ränteswapar.

Denna ränterisiksexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränterisiksexponeringar. 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 2021 har om- och tillbyggnaden av Lekebergsskolan slutförd. Exempel på andra investeringar/underhållsåtgärder som genomförts under året är:

- Pågående byggnation av förskolan Södra
- Byte av brandlarm Oxelgården
- Oxelgården, byte av mattor i hallar o kök
- Målning av en avdelning Tummeliten
- Ommålning av Sannabadet

KE. KU MB

- Solpanel på Norrgårdens förskola
- Målning, belysning o nytt golv Brandstationen
- Byte till LED belysning kök Oxelgården

Förbrukningen av fastighetsel blev 2 326 927 (2 409 545) kWh. Den genomsnittliga fastighetselförbrukningen för 2021 var 59 (66) kWh/kvm A-temp. Energiförbrukning för uppvärmning blev 51 (46) kWh/kvm jämfört med 2021. Vattenförbrukningen under året har minskat till 0,33 (0,37) kbm per kvm.

Världshälsoorganisationen klassade den 11:e mars Coronavirusets (Covid 19) utbrott som en pandemi. 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)	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	53 066	47 273	45 782	43 664	39 640
Resultat efter finansiella poster	2 569	5 470	3 979	8 519	247
Balansomslutning	487 531	488 378	351 356	326 309	322 819
Soliditet (%)	11,0	10,6	9,3	8,4	7,8
Avkastning på totalt kap. (%)	1,1	1,8	1,9	3,4	1,0
Avkastning på eget kap. (%)	4,8	10,5	13,0	31,2	1,0

KE-KB MB

		2021	2020	2019	2018	2017
Total area		41 345	36 126	36 126	36 126	36 126
Räntekostnad	kr/kvm	79	87	77	72	83
Räntenetto	kr/kvm	78	86	71	71	83
Avskrivningar	kr/kvm	438	357	350	341	283
Drift- och underhåll	kr/kvm	479	446	418	520	681
Långfristiga lån	kr/kvm	9 820	11 238	7 917	7 917	7 917

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 241	35 270	1 216	4 602	43 329
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			4 602	-4 602	0
Årets resultat				663	663
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	5 818 793
överkursfond	35 269 553
årets vinst	662 798
	41 751 144

disponeras så att
i ny räkning överföres 41 751 144

16.12.2021

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
Tkr		-2021-12-31	-2020-12-31
Hysesintäkter	4	53 066	47 273
Övriga rörelseintäkter		429	360
		53 495	47 633
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster	4, 5, 6	-10 647	-8 898
Taxebundna kostnader		-5 961	-4 370
Uppvärmning		-2 047	-1 869
Fastighetsskatt		-186	-180
Övriga externa kostnader	4	-7 262	-5 060
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-18 118	-12 886
Övriga rörelsekostnader		-3 478	-5 800
		-47 699	-39 063
Rörelseresultat		5 796	8 570
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	47	54
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 281	-3 154
		-3 234	-3 100
Resultat efter finansiella poster		2 562	5 470
Bokslutsdispositioner	10	-1 518	512
Resultat före skatt		1 044	5 982
Skatt på årets resultat	11	0	0
Uppskjuten skatt	11	-381	-1 380
Årets resultat		663	4 602

10. 10 MB

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	428 715	296 358
Inventarier, verktyg och installationer	13	168	201
Pågående nyanläggningar	14	41 002	126 343
		469 885	422 902

Summa anläggningstillgångar

469 885

422 902

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		5 691	1 600
Aktuella skattefordringar		755	761
Övriga kortfristiga fordringar		4 313	9 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	297	555
		11 056	12 473

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 589

53 003

17 645

65 476

SUMMA TILLGÅNGAR

487 530

488 378

KE, KL JB

Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 241 2 241
2 241 2 241

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

35 270 35 270

Balanserad vinst eller förlust

5 819 1 216

Årets resultat

663 4 602

41 752 41 088

Summa eget kapital

43 993 43 329

Obeskattade reserver

17

12 289 10 771

Avsättningar

18

Uppskjutna skatter

6 032 5 652

Summa avsättningar

6 032 5 652

Långfristiga skulder

19, 20, 21

Övriga skulder till kreditinstitut

406 000 406 000

Summa långfristiga skulder

406 000 406 000

Kortfristiga skulder

21

Leverantörsskulder

8 641 17 533

Skulder till koncernföretag

4

3 879 3 026

Övriga kortfristiga skulder

30 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

6 666 2 067

Summa kortfristiga skulder

19 216 22 626

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

487 530 488 378

KE. PER MB

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		5 796	8 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	18 118	12 886
Erhållen ränta		47	54
Erlagd ränta		-3 281	-3 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		20 680	18 357
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 337	-6 729
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		-4 327	-4 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 690	7 009
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65 104	-106 386
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 104	-106 386
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	17 000
Upptagna lån		0	120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	137 000
Årets kassaflöde		-46 414	37 623
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		53 003	15 380
Likvida medel vid årets slut		6 589	53 003

KE. K. MB

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.

K. H. M. B.

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.

10. 10 MB

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.

K. K. MB

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 -3,1 mkr (-5,9 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 2,60 år (3,34 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,79 % (0,77 %).

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.

	2021	2020
Inköp	7	5
Försäljning	1	1

VE. PL 172

Not 5 Material och tjänster

	2021	2020
Fastighetsskötsel	3 150	3 105
Reparationer	1 658	1 395
Underhåll	5 776	4 277
Revisionsuppdraget, PwC	54	84
Övriga tjänster från revisorerna, PwC	8	37
	10 647	8 898

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

	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnad	13 396	10 708
Markanläggning	2 167	1 140
Maskiner och inventarier	2 555	1 037
	18 118	12 886

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter	47	54
	47	54

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3 281	3 154
	3 281	3 154

16.16.16

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Återföring från periodiseringsfond	-102	-53
Förändring av överavskrivningar	1 620	-458
	1 518	-512

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	381	1 380
Totalt redovisad skatt	381	1 380

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 044		5 983
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-215	21,40	-1 280
Justering avskrivning byggnader		-293		-273
Avsende ej avdragsgill ränta		-162		-152
Avseende skattemässigt underhåll		839		2 971
Avseende förändring av temporära skillnader för materiella anläggningstillgångar		-1 044		-2 597
Avseende omvärdering av årets underskott från 21,4 % till 20,6 %				-47
Avseende skattemässig utrangering		498		
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat		-3		
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond				-2
Redovisad effektiv skatt	36,48	-381	23,07	-1 380

10. 06 M D

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	393 919	375 055
Inköp	150 442	18 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	544 362	393 919
Ingående avskrivningar	-92 496	-79 645
Årets avskrivningar	-18 230	-12 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 726	-92 496
Ingående nedskrivningar	-5 065	-5 210
Återförda nedskrivningar	145	145
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 920	-5 065
Utgående redovisat värde	428 715	296 358
Taxeringsvärden byggnader	15 454	15 277
Taxeringsvärden mark	3 971	3 354
	19 425	18 631

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade till 601 800 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 428 715 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 790	1 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 790	1 790
Ingående avskrivningar	-1 589	-1 410
Årets avskrivningar	-33	-179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 622	-1 589
Utgående redovisat värde	168	201

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	126 343	38 821
Under året nedlagda kostnader	69 069	112 371
Under året genomförda omfördelningar	-154 410	-24 849
Utgående nedlagda kostnader	41 002	126 343

KE. KL YFB

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		441
Upplupna intäkter	195	
Övriga poster	102	114
	297	555

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 819	
överkursfond	35 270	
årets vinst	663	
	41 751	

disponeras så att
i ny räkning överföres

	41 751	
--	--------	--

Not 17 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	10 732	9 112
Periodiseringsfond	1 558	1 660
	12 289	10 771

Not 18 Övriga avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatt temporära skillnader	6 032	5 652
	6 032	5 652

Not 19 Lånstruktur och räntebindning

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

	2021-12-31	2020-12-31
Inom 0-1 år	141 000	71 000
Inom 1-2 år		85 000
Inom 2-3 år	65 000	
Inom 3-4 år	100 000	50 000
Inom 4-5 år	100 000	100 000
Inom 5-6 år		100 000
	406 000	406 000

VE. KI Y/B

Not 20 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	3 602	3 602
	3 602	3 602

Not 21 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	406 000	406 000
Summa långfristiga skulder	406 000	406 000
Summa räntebärande skulder	406 000	406 000
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	406 000	406 000
Summa	406 000	406 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	1 117	1 129
Förutbetalda hyresintäkter	535	339
Förutbetalda sponsringsintäkter	1 800	
Upplupna kostnader om- och tillbyggnad Lekebergskolan	2 178	
Övriga poster	1 035	599
	6 666	2 067

Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	18 118	12 886
	18 118	12 886

K. Kl JFB

Fjugesta den 23 februari 2022



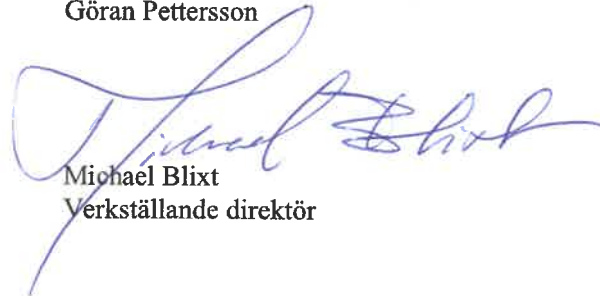
Henrik Hult
Ordförande

Kjell Edlund

Lars-Gunnar Borglund

Göran Pettersson

Mikael Reinholdz



Michael Blixt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Olsson
Auktoriserad revisor

KE. R. J. T. 3

Lekebergs Kommunfastigheter AB

Budget 2022

Tkr	2021	2022
	Utfall helår	Budget helår
RÖRELSEINTÄKTER		
Hysesintäkt lokaler	52 539	60 463
Hysesintäkt garage/p-platser	76	76
Hysesintäkter övrigt	450	758
Summa hyresintäkter	53 066	61 297
Övriga rörelseintäkter	427	685
SUMMA RÖRELSEINTÄKT	53 493	61 982
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetsskötsel	-3 150	-3 700
Reparationer	-1 658	-2 000
Underhåll	-5 776	-9 000
Taxebundna utg. och uppvärmning		
Elavgifter	-4 383	-6 900
Fjärrvärme	-2 047	-2 400
Vatten	-595	-700
Avfallshantering	-916	-660
Kabel-tv	-66	-70
Summa taxebundna utg. och uppvär	-8 008	-10 730
Övriga fastighetskostnader		
Fastighetsförsäkring	-441	-700
Fastighetsskatt	-186	-200
Övriga kostnader	-591	-1 261
Summa övriga fastighetskostnader	-1 217	-2 161
Summa fastighetskostnader	-19 810	-27 592
Administrationskostnader	-6 292	-6 500
SUMMA RÖRELSEKOSTNAD	-26 102	-34 091
Resultat före avskrivn	27 391	27 891
Avskrivningar	-18 118	-19 900
Utrangering		
Kostnad för sanering	-3 478	
Finansiella int/kostnader	-3 233	-4 390
RESULTAT före skatt	2 562	3 600

