

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Leksandsbostäder AB, org.nr. 556496-0572, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Leksand 2025-06-09

Leksandsbostäder AB



Anders Eklund
VD

Årsredovisning

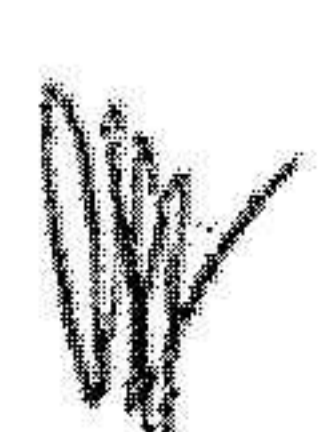
för

Leksandsbostäder AB

556496-0572

Räkenskapsåret

2024

 KE

Styrelsen och verkställande direktören för Leksandsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Ägare

Leksands kommun äger samtliga aktier i bolaget.

Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige har till ledamöter utsett följande:

Ordinarie styrelseledamöter

Krister Ellström	ordförande
Mats Fogelström	vice ordförande
Åke Amesson	ledamot
Maths Bolmstam	ledamot
Lena Ihlar	ledamot
Lars Åke Larsson	ledamot
Göran Wigert	ledamot

Styrelsesuppleanter

Mats Blomkvist
Anders Henriks
Lena Linzie

Ordinarie revisor

Emil Forsling

Revisorssuppleant

Slott Sofie Marie Lindberg

Lekmannarevisorer

Elisabet Bröms Sterner
Alf Dahlin
Ingemar Wiborgh

Räkenskaperna har reviderats av Qrev AB.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Verkställande direktör för bolaget är Anders Eklund.
Vice verkställande direktör för bolaget är Olle Oskarsson.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i: Sveriges Allmännyttan

FASTIGO Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation

HBV - Husbyggnadsvaror HBV förening upa

Uppdrag

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsbolag som har till syfte att på affärsmässiga principer köpa, sälja, äga, bebygga och förvalta fastigheter.

Bolaget ska utifrån ett övergripande allmännyttigt syfte:

Tillhandahålla ett varierat utbud av hyresbostäder av god kvalitet.

Bidra till tillväxt genom att vara en ledande aktör som bygger och förvaltar prisvärda hyresbostäder.

Bidra till ett gott samhälle genom att ge hyresgästerna ett bra boende oavsett område.

Kommunen har genom ägardirektivet överlämnat:

Förvaltning samt ny-, till- och ombyggnadsverksamhet av kommunens fastigheter till bolaget.

Drift och skötsel av gatu- och parkverksamhet till bolaget.

Väsentliga händelser under året

Under året har flertalet enkäter/undersökningar ägt rum. Under våren gjordes en kundenkät (NKI), genom bolaget AktivBo, gällande bostäder. Fem områden belystes, serviceindex, produktindex, profil, attraktivitet och valuta för hyran där resultatet för alla områdena låg mellan 81,1-87,3% och svarsprocenten låg på 60%. Resultatet i enkäten är bra men rapporten visar att det finns förbättringspotential, något som bolaget nu arbetar vidare med.

Samma kundenkät (NKI) gjordes för bolagets lokaler och för de lokaler som bolaget förvaltar åt kommunen. Här belystes 3 områden; serviceindex, produktindex och profil. Resultatet visade mellan 92-99% och svarsprocenten låg på 35%. För detta resultat belönades bolaget med första pris för servicen, i jämförelsen med andra bolag. Därmed uppfylldes ett av de övergripande målet enligt färdplanen 2022-2026.

För att säkerställa det egentliga behovet av nya lägenheter, gjordes under våren en enkät och analys gällande bolagets växande bostadskö. Kortfattat kan man konstatera att:

22% (319 personer) har omgående behov av lägenhet.

32% (466 personer) har behov av lägenheten inom 1-2 år.

82% kan tänka sig bo i nyproduktion.

69% vill bo i centrala Leksand (Noret).

26% kan tänka sig bo i radhus.

Resultatet ger indikationen att behovet av att bygga fler lägenheter kvarstår. Uteblivet stöd från Boverket och fortsatt höga produktionskostnader har dock gjort att nybyggnadsplanerna har stoppats. Det har gjort att bolaget ser över sina befintliga fastigheter i syfte att hitta delar som kan byggas om till lägenheter. Under året byggstartades det därför ett projekt där bolaget bygger om 1 lokal till 7 lägenheter med stadsradhuskaraktär. För att minska kostnaden har bolaget hittat möjligheten att ta hjälp av byggprogrammet på Stiernhööksgymnasiet, där deras elever kan få praktisera på ett riktigt projekt.

Under oktober/november gjordes en medarbetarenkät genom bolaget Great Place To Work. Här fick bolaget 84% i "Trust Index". Fem dimensioner belystes, trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. För att bli certifierad som en "Great Place To Work" behövde bolaget minst 70%. För den enskilda frågan "Allt sammantaget är detta en mycket bra arbetsplats" fick bolaget 91%.

Under hösten ökade arbetsbelastningen markant på bolaget. Dels beroende på att vakanta tjänster inte var tillsatta, dels beroende på att vissa enheter haft sen en tid, behov av utökning (anpassa sig till nya

förhållanden) med långa sjukskrivningar som följd. Det sammantaget gjorde att bolaget under december beslutade att se över organisationen med utökning som följd.

Under hösten togs spadtaget för ett nytt kontor för bolaget. Bolaget är idag utspritt på olika adresser och ombyggnationen möjliggör en samlokalisering av hela verksamheten. Bolaget kommer bygga om en byggnad på Limhagen (kommunens förråd) och samtidigt bygga ut. Bolaget har sin avdelning Utemiljö redan stationerad på området och kommer köpa loss marken av kommunen för den del där kontoret är. För att minska byggkostnaden och samtidigt uppfylla de ambitioner bolaget har gällande hållbarhet, kommer bolaget att använda återbrukat material i så stor omfattning som det är möjligt.

Resultat och ställning

Företaget uppvisar för år 2024 ett positivt resultat på 14 479 tkr efter finansiella poster.

De externa räntekostnaderna har ökat med 2 870 tkr och uppgick under året till 13 189 tkr. I de externa räntekostnaderna ingår borgensavgift till kommunen med 1 851 tkr.

Under året har bolagets totala låneskuld varit oförändrad då inga nya lån upptagits. Under året har 85 000 tkr av företagets lån omsatts och amortering har gjorts med 2 000 tkr. Den totala skulden uppgick vid bokslutstillfället till 461 660 tkr. Genomsnittlig låneränta för 2024 uppgår till 2,85% (2,49%), inkl. borgensavgift till kommunen på 0,4%.

Soliditeten uppgår till 25,5% (24,3%) och direktavkastningen på bokfört värde är 8,3% (7,5%).

Hyresmarknaden

Vi har 1 037 lägenheter i Leksand, Insjön Djura och Siljansnäs. Efterfrågan är fortsatt hög och antalet registrerade i vår bostadskö uppgick vid årsskiftet till ungefär 4 000 personer och vi erbjöd under året 173 lägenheter till nya hyresgäster. Uthyrningsgraden för året var 99,5%.

Ekonomiska risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster och risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy, systematisk kreditbedömning samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Högre räntenivåer leder till ökade räntekostnader för bolaget till följd av stora låneskulder. De höjda räntenivåerna har påverkat bolagets kostnadsbild väsentligt vilket påverkar bolagets förutsättningar att investera i nya och befintliga fastigheter. Även de taxebundna kostnaderna har fortsatt öka även om de inte ökat lika mycket som befarades inför året.

Utsikter för 2025 och framåt

Bolaget har fortsatta planer på att producera fler lägenheter där bolaget kommer testa olika sätt att hålla ned kostnaden. Bolaget ser genom bostadsenkäten behov av att producera större lägenheter, då gärna i radhusform. Därför har bolaget visat intresse för den första markanvisningen i Lummerhöjdsområdet. Vi har ambition att starta det projektet under slutet 2025 eller början av 2026.

Samma enkät visar på att bolaget behöver intensifiera arbetet med att säkerställa central (Noret) mark för framtida byggnation. Här kan även kategoribygnation som +65 boende vara aktuellt.

Vidare har bolaget planer på att realisera projektet Paraden, med ca 18 mindre lägenheter, där flertalet blir



studentlägenheter. Planen är att flera lägenheter får dela på kök och toalett för att minska kostnaden. Sandgärdet etapp 2 (Insjön) och Edshult (tomten där uttjänta parhus är i dag och som planeras rivas inom ett år) är ytterligare några projekt som är aktuella de närmsta åren.

Vidare kommer bolaget att under året ställa om underhållet som hittills varit inriktat till lägenhetsunderhåll, fasad och tak till att fokusera på stambyte. Bolaget kommer ta fram en 10-års plan för detta, som kommer ingå i den fastighetsutvecklingsplan som bolaget kommer presentera för styrelsen under kommande höst.

Den absolut största investeringen som bolaget står inför är utbyggnationen av SÄBO. Hyresgästen (Kommunen) har aviserat stora kommande behov gällande att utöka antalet boendeplatser och investeringen kommer påverka bolaget stort. Bolaget kommer ihop med styrelsen att ta fram olika scenarios under våren, samtidigt som tät dialog pågår med kommunen. Inriktningen är att hitta en väg framåt som inte innebär att bolagets ekonomi äventyras. För att inte tappa tid har bolaget startat projekteringen ihop med utsedd entreprenör och kommer under våren ta fram en kostnad som hyresofferten baseras på.

Under året kommer bolaget att intensifiera arbetet med digitalisering och AI. Bolaget har tagit hjälp av en extern konsult som skall driva arbetet som digitaliseringsledare. Målet är under året att kartlägga behovet av digitalt stöd för fastighetsförvaltning, handla upp och sätta nya system inom ett år samtidigt som personalen kommer att kompetensutvecklas. Målet med systembyten är att hitta effektiviseringar och att gå mot öppna API:er, det vill säga data och information som kan delas mellan olika system, där bolaget är ägaren av masterdatan. Det möjliggör även att AI kan användas.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning, tkr	150 251,0	138 994,0	127 751,0	116 617,0	114 697,0
Kassalikviditet, %	120,3	115,3	67,4	137,2	259,5
Soliditet, %	25,5	24,3	26,1	29,0	24,8
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,9	2,9	2,8	3,4	4,1
Direktavkastning på bokfört värde, fastigheter, %	8,3	7,5	7,6	7,8	8,6

Nyckeltalsdefinitioner:

Kassalikviditet - Omsättningstillgångar minus lager i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet - Justerat eget kapital i procent av totalt kapital.

Räntabilitet på totalt kapital - Resultat efter finansnetto plus kostnadsräntor i procent av totalt kapital.

Direktavkastning på bokfört värde fastigheter - Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde

XE

Förändring av eget kapital i kronor

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 500 000	10 000 000	115 853 531	8 406 530	154 760 061
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			8 406 530	-8 406 530	0
Årets resultat				9 753 506	9 753 506
Belopp vid årets utgång	20 500 000	10 000 000	124 260 061	9 753 506	164 513 567

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	124 260 060
årets vinst	9 753 506
	134 013 566

disponeras så att	
i ny räkning överföres	134 013 566
	134 013 566

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

KE [Signature]

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

7 (22)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	114 370	103 799
Aktiverat arbete för egen räkning		384	619
Övriga rörelseintäkter	4	35 497	34 577
		150 251	138 995
Rörelsens kostnader	5		
Material		-2 397	-3 014
Tjänster		-11 062	-18 229
Taxebundna kostnader		-15 397	-13 129
Uppvärmning		-14 148	-11 450
Fastighetsskatt		-1 627	-1 797
Övriga externa kostnader	6, 7	-16 975	-16 309
Personalkostnader	8	-37 145	-35 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-23 740	-19 984
Övriga rörelsekostnader		-1 481	-42
		-123 972	-119 621
Rörelseresultat	10	26 279	19 374
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 393	564
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 193	-10 319
		-11 800	-9 755
Resultat efter finansiella poster		14 479	9 619
Bokslutsdispositioner	11	-2 973	-3 987
Resultat före skatt		11 506	5 632
Skatt på årets resultat	12	-1 752	2 775
Årets resultat		9 754	8 407

ank=20250618;2025061911882

KE

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

8 (22)

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	592 227	584 079
Inventarier, fordon och installationer	14	27 846	31 200
Pågående ny- och ombyggnad	15	27 565	23 927
		647 639	639 205

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	16	217	277
		217	277

Summa anläggningstillgångar 647 856 639 483

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager - förbrukningsvaror		1 033	950
		1 033	950

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		702	1 800
Aktuella skattefordringar		1 677	2 618
Övriga fordringar		1 884	2 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 127	7 468
		10 390	14 863

Kassa och bank 18 47 205 36 905
Summa omsättningstillgångar 58 629 52 718

SUMMA TILLGÅNGAR 706 485 692 201

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

9 (22)

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

19, 20

Bundet eget kapital

Aktiekapital, 2 050 st à 10 000 kr

20 500

20 500

Reservfond

10 000

10 000

30 500

30 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

124 260

115 854

Årets resultat

9 754

8 407

134 014

124 260

Summa eget kapital

19, 20

164 514

154 760

Obeskattade reserver

21

20 018

17 045

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

22

14 573

13 835

Summa avsättningar

14 573

13 835

Långfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut

24, 25

459 660

461 660

Summa långfristiga skulder

459 660

461 660

Kortfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut

2 000

2 000

Leverantörsskulder

13 468

23 617

Aktuella skatteskulder

0

460

Övriga skulder

5 931

2 611

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

26 321

16 212

Summa kortfristiga skulder

47 720

44 901

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

706 485

692 201

KE 

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	26 278	19 373
Avskrivningar	23 740	19 984
Övriga ej likviditetspåverkande poster	611	-361
Erhållen ränta	1 393	564
Erlagd ränta	-13 267	-11 099
Betald inkomstskatt	-533	346

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

38 222 28 807

Förändring av varulager	-84	-133
Förändring av kundfordringar	1 098	-1 530
Förändring av kortfristiga fordringar	2 433	764
Förändring av leverantörsskulder	-10 150	1 872
Förändring av kortfristiga skulder	13 503	-1 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 022	27 907

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-33 654	-91 129
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	871	199
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	60	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 723	-90 894

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	83 000
Amortering av lån	-2 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000	83 000

Årets kassaflöde

10 299 20 013

Likvida medel vid årets början

36 905 16 670

Likvida medel vid årets slut

47 205 36 905

KE

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Leksandsbostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas netto efter avdrag för hyresbortfall i den period vilken de avser. Övrig försäljning av tjänster redovisas enligt inkomstskattelagens bestämmelser.

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.

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.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

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. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

- Stomme, (enkel oisolerad)	100, (35) år
- Stomkompletteringar	50 år
- Tak, (enkelt oisolerat)	50, (35) år
- Fasad, fönster	50 år
- Portar/Entrépartier	25 år
- Värme/sanitet	20-50 år
- El	40 år
- Köksinredning	30 år
- Ventilation	25 år
- Hiss	25 år
- Energiproducerande installationer	20 år
- Hyresgästpassningar (avtalsknutna)	5-20 år
- Inre ytskikt	15 år

KE

- Styr- och övervakning	15 år
- Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år
Anslutningsavgifter, byggnads- och markinventarier	5-15 år
Reservekraftverk	15 år
Installationer	20 år
Inventarier, verktyg och fordon	5-20 år

Leasingavtal

Bolaget har endast operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och företagshälsovård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal informell förpliktelse att betala ut ersättning.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Lager

Oljelagret har värderats till inköpsvärdet. Lagret med förbrukningsvaror har värderats till återanskaffningsvärdet på bokslutsdagen.

Avsättningar

Bolaget redovisar under avsättningar skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till byggnader och markanläggningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Not 2 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsförbindelser		
Garantisumma Fastigo	492	458
	492	458

KE

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	2024	2023
Bostäder	74 887	68 830
Äldreboenden	15 029	14 709
Lokaler	24 443	21 035
Övriga objekt	2 876	2 553
	117 236	107 127
Avgår outhyrda och hyresreduceringar		
Bostäder	-550	-827
Lokaler	-767	-1 901
Övriga objekt	-449	-469
Hyresreduceringar	-1 101	-131
	-2 866	-3 329
Summa	114 370	103 798

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Förvaltningsuppdrag Fastigheter	13 488	13 700
Förvaltningsuppdrag Utemiljö	19 082	18 223
Övriga förvaltningsintäkter	2 928	2 653
	35 497	34 577

Not 5 Fördelning rörelsens kostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	11 963	12 041
Reparationer	2 323	2 769
Reparationer i samband med försäkringsskador	4 184	1 492
Underhållskostnader	6 446	12 906
Taxebundna kostnader	15 397	13 129
Uppvärmning	14 148	11 450
Administration	10 122	10 891
Kostnader avseende externa kundarbeten	187	1 236
Övriga driftskostnader	2 116	2 441
Kostnader för förvaltningsuppdrag Fastighet	14 152	13 599
Kostnader för förvaltningsuppdrag Utemiljö	16 086	15 844
Fastighetsskatt	1 627	1 797
Avskrivning	23 740	19 984
Övriga rörelsekostnader	1 481	42
	123 972	119 621

Not 6 Ersättning till revisorerna

	2024	2023
Revisionsuppdrag	141	158
Revision belöpande på tidigare år	89	48
Skatterådgivning	25	47
Övriga tjänster	8	7
	263	261

Not 7 Operationella leasingkostnader

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	705	733
Senare än ett år men inom fem år	683	1 396
	1 389	2 129
Leasingobjekt		
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	730	1 024
	730	1 024

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16,1	13,0
Män	41,7	39,0
	57,8	52,0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 374	1 327
Övriga anställda	23 120	22 152
	24 494	23 479
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	334	349
Pensionskostnader för övriga anställda	1 612	1 549
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 478	8 163
	10 425	10 061
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	34 919	33 540
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	14 %
Andel män i styrelsen	86 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	13 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	87 %

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören har vid uppsägning från bolagets sida avtalad ersättning om 12 månadslöner.

KE W

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

15 (22)

Not 9 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader och markanläggningar	19 318	16 385
Inventarier	4 421	3 599
	23 740	19 984

Not 10 Rörelseresultat fördelat på rörelsegrenar

	2024	2023
Fastighetsförvaltning egna fastigheter	24 914	17 979
Förvaltningsuppdrag Fastigheter och Utemiljö	1 365	1 393
	26 279	19 373

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	1 663	0
Skill m bokf avskr o avskr pl	1 310	3 987
	2 973	3 987

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 032	0
Justering avseende tidigare år	-18	-180
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	738	-2 595
Totalt redovisad skatt	1 752	-2 775

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		14 478		9 618
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 982	20,60	-1 981
Skatteeffekt av bokslutsdispositioner	-4,23	612	-8,54	821
Ej avdragsgilla kostnader	0,18	-26	-0,02	2
Skatteeffekt av andra ej bokförda kostnader		1 146		964
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		13		-11
Skatteeffekt av uppräknat belopp p-fond		-15		0
Skatteeffekt av skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivningar		-162		220
Skatt på utnyttjat underskott fr föreg år		383		-15
Uppskjuten skatt		-738		2 595
Justering avseende tidigare år		18		180
Redovisad effektiv skatt	12,10	-1 752	-28,85	2 775

KE 

Not 13 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	893 584	734 386
Årets anskaffning byggnad	0	142 960
Årets anskaffning markanläggning	0	16 593
Årets försäljning/utrangering byggnad	-4 305	-354
Årets försäljning/utrangering markanläggning	-50	0
Omklassificering byggnader/markanläggning	28 948	0
	918 177	893 584
Årets avskrivning byggnad		
Ingående avskrivningar	-309 505	-293 404
Byggnad	-17 592	-15 180
Markanläggning	-1 727	-1 233
Försäljning/utrangering	2 874	312
	-325 950	-309 505
 Utgående bokfört värde	 592 227	 584 079
	592 227	584 079
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	540 668	532 041
Bokfört värde mark	23 598	23 598
Bokfört värde markanläggning	27 961	28 439
	592 227	584 079

utgående ackumulerade anskaffningsvärden ingår investeringsbidrag med 31 149 tkr. Bolaget bedömer att det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 267 Mkr. Portföljvärdering är internt utförd och baseras på kassaflödet över 10 år. Värderingen innehåller följande lokalslag: bostäder, kontor samt övrigt utan area (p-platser). Leverantör av marknadsinformationen är VD Pro. Direktavkastningskrav i värderingen ligger i ett intervall mellan 5,0 - 8,1% för bostäder och 5,8 - 9,0 % för lokaler. Värderingen baseras på bolagets kontraktinformation.

Not 14 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 805	51 591
Inköp	1 067	11 060
Försäljningar/utrangeringar	-4 358	-478
Omklassificeringar		4 633
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 515	66 805
 Ingående avskrivningar	 -35 606	 -32 513
Försäljningar/utrangeringar	4 358	478
Årets avskrivningar	-4 420	-3 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 669	-35 606
 Utgående redovisat värde	 27 846	 31 199

KE NW

Not 15 Pågående byggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	23 927	108 063
Under året omfört till byggnad	-27 699	-142 960
Under året omfört till markanläggningar	-1 249	-16 593
Under året omfört till inventarier		-4 633
Nya pågående investeringar	32 587	80 048
	27 565	23 925

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	40	40
Innestående återbäringsmedel	177	237
	217	277

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 908	1 553
Övriga poster	4 220	5 915
	6 127	7 468

Not 18 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Medel på koncernkonto	47 205	36 905
	47 205	36 905

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	124 260
årets vinst	9 754
	134 014
disponeras så att	
i ny räkning överföres	134 014
	134 014

KE

Not 20 Förändringar i eget kapital

Aktiekapitalet består av 2 050 st aktier.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 500	10 000	115 854	8 407	154 760
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			8 407	-8 407	0
Årets resultat				9 754	9 754
Belopp vid årets utgång	20 500	10 000	124 260	9 754	164 514

Not 21 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ack överavsk, invent, mask, ford	15 655	14 346
Periodiseringsfond 2018	2 381	2 381
Periodiseringsfond 2019	319	319
Periodiseringsfond 2020	1 663	0
	20 018	17 045
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	15	11

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till byggnader och markanläggningar.

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt	14 573	13 835
Belopp vid årets utgång	14 573	13 835

Not 23 Skulder som avser flera poster

Företagets lån om 461 660 000 kronor redovisas under not 23,24 och 25 i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-459 660	-461 660
	-459 660	-461 660
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-2 000	-2 000
	-2 000	-2 000



Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastigheter	94 839	94 840
varav i eget förvar	-94 839	-94 840
	0	0

Not 25 Upplåning

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder - Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år.		
Skulder till kreditinstitut	0	30 110
	0	30 110
Räntebärande skulder - Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år.		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	20 000	46 400
Skulder till kreditinstitut	311 510	262 150
	331 510	308 550
	331 510	338 660
Räntebärande skulder - Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1 år.		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	66 400	40 000
Skulder till kreditinstitut	63 750	85 000
	130 150	125 000
Summa räntebärande skulder	461 660	463 660

Genomsnittlig låneränta inkl. borgensavgift 2024 2,85% (2,49%). Borgensavgift till kommunen är 0,4%. Kommunens borgensåtagande avseende bolagets låneskuld uppgår vid årsskiftet till 615 00 000 kronor. Under nästa år ska bolaget amortera 2 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	1 253	1 327
Förutbetalda hyror och avgifter	13 703	6 285
Upplupna löner och semesterlöner	1 685	1 637
Upplupna sociala avgifter	681	664
Övriga poster	8 999	6 298
	26 321	16 212

Handwritten signature

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Leksand den 14 mars 2025



Krister Ellström
Ordförande



Mats Fogelström



Åke Arnesson



Maths Bolmstam



Lena Ihlar



Lars Åke Larsson

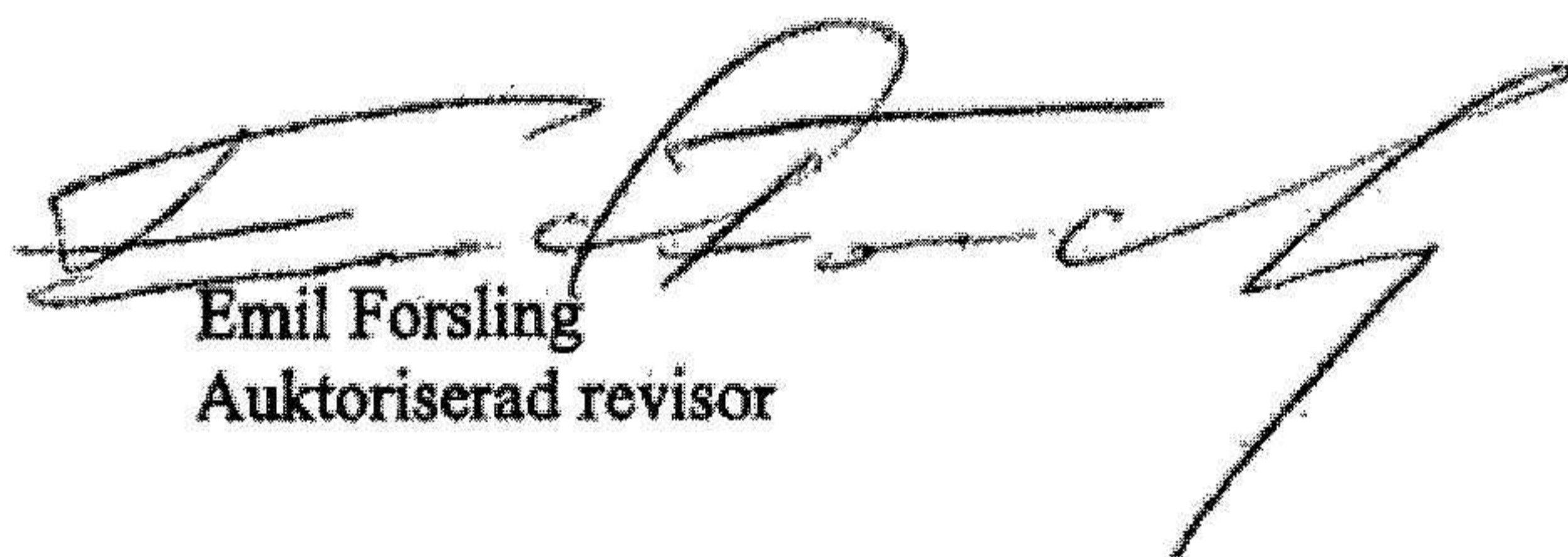


Göran Wigert



Anders Eklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2025



Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

21 (22)

ank=20250618;2025061911896

Handwritten signature

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

AE

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Leksandsbostäder AB
Org.nr. 556496-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Leksandsbostäder AB för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Leksandsbostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Leksandsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Leksandsbostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Leksandsbostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

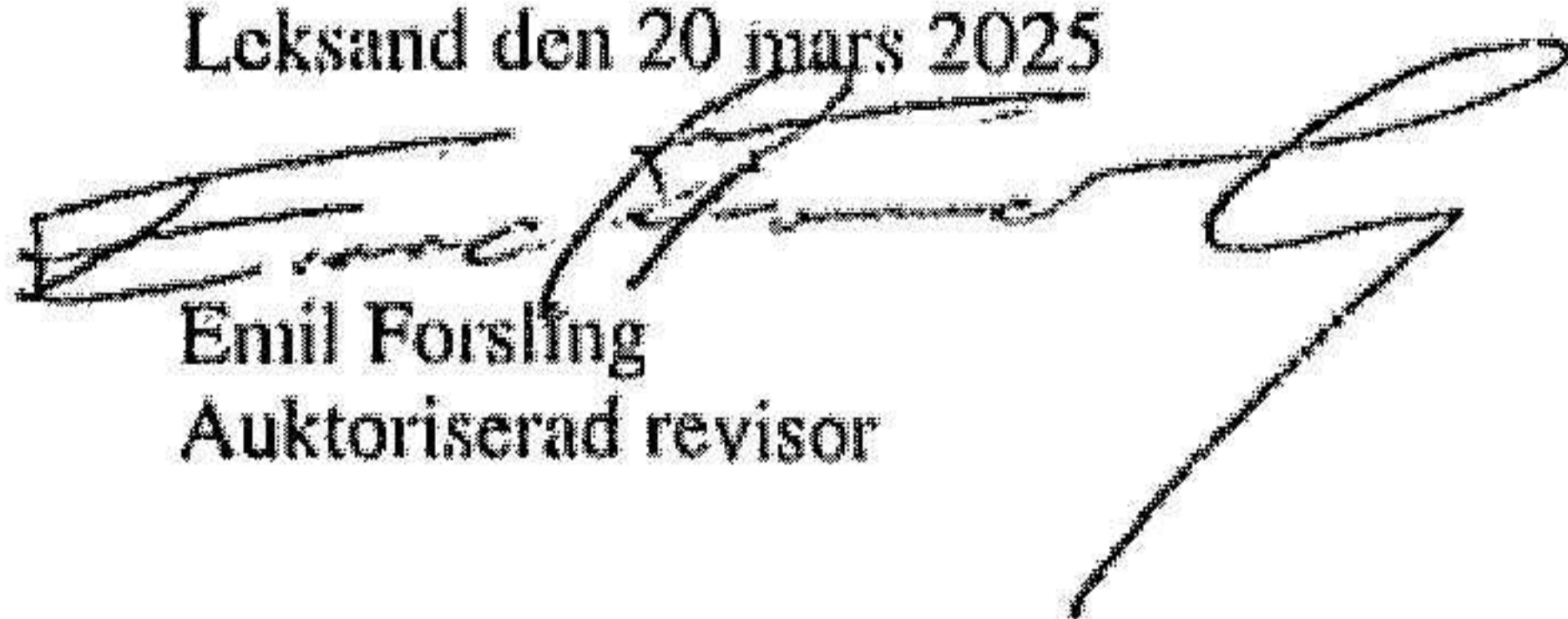
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Leksand den 20 mars 2025



Emil Forsling
Auktoriserad revisor