

# Årsredovisning

för

## LekebergsBostäder AB

556031-8791

Räkenskapsåret

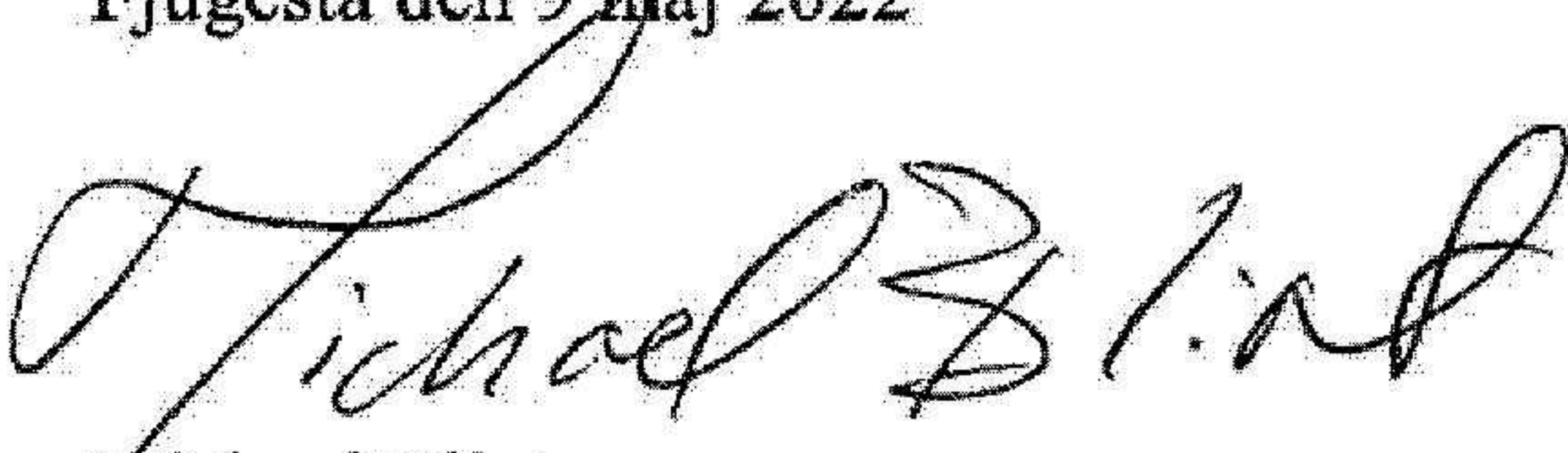
2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i LekebergsBostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 9 maj 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Fjugesta den 9 maj 2022



Michael Blixt

# Årsredovisning

för

## LekebergsBostäder AB

556031-8791

Räkenskapsåret

2021

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

*Handwritten signatures and initials:* MLD, MG, CH, YCB, MA

*Handwritten mark:* A vertical line with a hook at the bottom.

Styrelsen och verkställande direktören för LekebergsBostäder 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

### Information om verksamheten

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter

Henrik Hult(ordförande)

Kjell Edlund (vice ordförande)

Göran Pettersson

Mikael Reinholdz

Gerry Milton jan-nov, Maria Aderfält-Hallafors nov-dec

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Verkställande direktör

Thomas Hjelmqvist, 2021-01-01 - 2021-01-10

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

#### Bolagets verksamhet

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

Nya ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige i Lekebergs kommun genom kommunens Mer-plan för 2021. I ägardirektivet fastställdes borgensavgiften för LekebergsBostäder AB till 0,3 procent av utnyttjad kredit samt ett direktavkastningskrav om 3 procent. Den kommunala borgensavgiften för 2021 uppgår till 622 kkr. och har erlagts till kommunen. Direktavkastningen för 2021 är 6,7 procent. Avkastningskravet har därmed uppnåtts.

#### Fastighetsbestånd

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Bostäder	27 989	27 989	27 989	28 084	28 084
Lokaler	7 945	7 945	7 945	7 945	7 945
Totalt	35 934	35 934	35 934	36 029	36 029

MRS M. H. P. M. S. P. A.

### Investeringar

Under 2021 har följande investerings-/underhållsprojekt genomförts.

*Exempel på investeringar och underhåll under året:*

Byte av takplåt Östra Långgatan 12-14	280 tkr
Byte av bänkskivor och skåpluckor Sannagatan 1	192 tkr
Byta av balkongräcken Skolgatan 24	200 tkr
Byte till LED utebelysning och källare Linden	68 tkr
Byte av entrépartier Dammgatan 7-11	233 tkr

### Hyresutveckling

För år 2021 höjdes hyran enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen med 1,5 (1,6) procent från 1 april.

### Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda bostadslägenheter var vid ingången av räkenskapsåret 2 st. (0) och vid utgången 2 st. (2). Den uteblivna intäkten för bostadslägenheterna uppgår år 2021 till 213 tkr (162 tkr).

### Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en vinst på 5 720 tkr (vinst 6 377 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 3 000 tkr är 2 720 tkr och beror till stor del på att delar av planerat underhåll inte genomförts pga. Covid-19.

### Framtida utveckling

Bolaget skall fortsätta vara aktivt och arbeta för att skapa attraktiva och trygga boendemiljöer. Det kan ske genom att förbättra belysningen utomhus, ta bort buskar som ger mörka partier, förbättra både inre och yttre skötsel.

### Finansiella risker

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

Den ränteriskexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar, framför allt genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående i huvudsak av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränteriskexponeringar i form av nyinvesteringar, men även balansräkningsposter och makro-exponeringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av ränteswapar.

Denna ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar. Hur denna hantering sköts och vilka regler, ramar och nyckeltal som gäller, styrs i sin helhet av bolagets finanspolicy. Att detta policydokument följs kontrolleras i en månatlig rapportering.

MURE  
2021-12-31  
KIP MA

1

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Renoveringsåtgärder i 31 (24) lägenheter har utförts vilket motsvarar 7,3% (5,7 %) av lägenhetsbeståndet.

Vi har under året haft inflyttning i 87 (72) lägenheter och utflyttning i 89 (70) inklusive omflyttning inom beståndet. Förbrukningen av fastighetsel blev 848 078 (823 214) kWh. Den genomsnittliga fastighetsel-förbrukningen för 2021 var 20 (19) kWh/kvm Atemp. Energiförbrukning för uppvärmning blev 93 (78) kWh/kvm jämfört med 2020. Vattenförbrukningen under året har ökat till 0,79 (0,72) kbm per kvm.

Världshälsoorganisationen klassade den 11:e mars 2020 Coronavirusets (Covid 19) utbrott som en pandemi. Spridningen av Coronaviruset har satt rejäla avtryck i världsekonomin och Sverige inget undantag.

LekebergsBostäders drift har inte påverkats i någon större grad. Bolaget bedömer att hyresförluster och vakanser har påverkats men inte till något väsentligt värde.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av Coronaviruset kommer att påverka världsekonomin under lång tid.

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

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

### Ägarförhållanden

Lekebergs kommun bildade 2009 en till 100 % ägd bolagskoncern där Lekebergs Kommunala Holding AB är moderbolag.

LekebergsBostäder AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB (org.nr. 556518-0493).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	40 055	39 652	39 174	38 559	35 557
Resultat efter finansiella poster	5 720	6 377	5 235	3 160	6 497
Balansomslutning	257 675	253 995	269 150	249 856	255 744
Antal anställda	11	11	8	8	8
Soliditet (%)	14,8	13,1	10,5	10,1	6,6
Avkastning på totalt kap. (%)	3,3	3,5	3,2	2,2	3,7
Avkastning på eget kap. (%)	15,0	19,2	18,5	12,5	38,5

MZO BE: [Signature]

[Signature]

2022052407323

<b>Bostäder och lokaler</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vägd area		35 934	35 934	35 934	36 029	36 029
Räntekostnad	kr/kvm	77	78	74	70	76
Räntenetto	kr/kvm	76	77	73	69	75
Avskrivningar	kr/kvm	207	216	212	228	161
Fastighetsskatt	kr/kvm	18	17	17	15	14
Långfristiga lån	kr/kvm	5 774	5 774	5 774	5 759	5 759

#### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 500	25 000	150	3 450	-4 578	4 339	29 862
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					4 339	-4 339	0
Årets resultat						3 452	3 452
Belopp vid årets utgång	1 500	25 000	150	3 450	-238	3 452	33 314

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-238 479
överkursfond	3 450 000
årets vinst	3 452 434
	6 663 955

disponeras så att  
i ny räkning överföres 6 663 955

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

NOE KE. H P M P M

h

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	4	40 055	39 652
Övriga förvaltningsintäkter		6 367	4 462
Övriga rörelseintäkter		331	453
		<b>46 753</b>	<b>44 568</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster	5, 6	-7 111	-7 439
Taxebundna kostnader		-5 608	-4 376
Uppvärmning		-3 459	-3 058
Fastighetsskatt	7	-634	-593
Övriga externa kostnader		-5 288	-4 203
Personalkostnader	8	-8 767	-7 981
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 426	-7 747
Övriga rörelsekostnader		-10	-18
		<b>-38 303</b>	<b>-35 414</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 450</b>	<b>9 154</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	50	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 780	-2 819
		<b>-2 730</b>	<b>-2 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 720</b>	<b>6 377</b>
Bokslutsdispositioner	12	-1 360	-852
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 360</b>	<b>5 525</b>
Skatt på årets resultat	13	-907	-1 186
<b>Årets resultat</b>		<b>3 452</b>	<b>4 339</b>

MRK MR: H R H P MT

l

2022052407324

LekebergsBostäder AB  
Org.nr 556031-8791

7 (21)

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	14	232 391	239 656
Inventarier, verktyg och installationer	15	756	1 145
Pågående nyanläggningar	16	11 341	1 788
		<b>244 488</b>	<b>242 589</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
		40	40

**Summa anläggningstillgångar** 244 528 242 629

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		77	53
		77	53

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		225	64
Fordringar hos koncernföretag	18	4 763	3 907
Övriga kortfristiga fordringar		54	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	338	1 009
		<b>5 380</b>	<b>5 086</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar** 7 690 6 228  
13 147 11 367

### SUMMA TILLGÅNGAR

257 675 253 995

MSE KE H R MB MA

LekebergsBostäder AB  
Org.nr 556031-8791

8 (21)

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Uppskrivningsfond	21	25 000	25 000
Reservfond		150	150
		<b>26 650</b>	<b>26 650</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		3 450	3 450
Balanserad vinst eller förlust		-238	-4 578
Årets resultat		3 452	4 339
		<b>6 664</b>	<b>3 212</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 314</b>	<b>29 862</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	6 212	4 852
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter		1 404	1 510
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 404</b>	<b>1 510</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	23, 24, 25		
Övriga skulder till kreditinstitut		207 500	207 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>207 500</b>	<b>207 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	25		
Leverantörsskulder		3 720	5 496
Aktuella skatteskulder		155	6
Övriga kortfristiga skulder		501	458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	4 869	4 312
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 245</b>	<b>10 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>257 675</b>	<b>253 995</b>

MSB 16. feb 2021 MB MA

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

8 450

9 154

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

27

7 436

7 764

Erhållen ränta

50

41

Erlagd ränta

-2 780

-2 819

Betald skatt

-908

-304

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**12 248**

**13 838**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av bränslelager och pågående kundarbete

-24

17

Förändring av kortfristiga fordringar

-309

16 782

Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder

-1 129

-20 551

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**10 787**

**10 085**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-9 675

-3 858

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

350

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-9 325**

**-3 858**

### Finansieringsverksamheten

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**0**

**Årets kassaflöde**

**1 462**

**6 227**

Likvida medel vid årets början

6 228

1

Likvida medel vid årets slut

7 690

6 228

NPSO KE. feb RMB MA

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

### Intäkter

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hysesintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

#### Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

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

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

#### Försäkringsersättningar

Vid driftstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

#### Offentliga bidrag

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

### Inkomstskatter

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

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

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2018 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla

komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

*Följande avskrivningstider tillämpas:*

**Byggnader**

- Stomme och grund	80-100 år
- Värme sanitet	50 år
- Fasad	40-70 år
- Fönster och dörrar	50 år
- Yttertak	25-40 år
- El	40 år
- Badrum inkl porslin	30 år
- Köksinredning	30 år
- Ventilation	25 år
- Transport/hiss	25 år
- Inre ytskikt	15 år
- Styr- och övervakning	15 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år
Bilar och andra transportmedel	5 år

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs.

**Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassa-genererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

**Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

2022052407329

MRQ kb. Hl P MB MA

A

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

**Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolagets anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

**Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

**Lager**

Lagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

NRQ MC JG P K B MA

1

### 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 -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 slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,22 år (4,14) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,99 % (0,99).

### Not 3 Uppskattningar och bedömningar

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

### Not 4 Hyresintäkter

	2021	2020
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	29 847	29 403
Avgår rabatt bostäder	-7	-25
Lokaler	9 959	9 971
Garage mm	543	544
	<b>40 343</b>	<b>39 893</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-213	-162
Garage mm	-74	-78
	<b>-287</b>	<b>-240</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>40 055</b>	<b>39 652</b>

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

**Not 5 Material och tjänster**

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 279	1 782
Reparationer	1 540	1 016
Underhåll	3 292	4 641
	7 111	7 439

**Not 6 Operationella leasingavtal**

*Såsom leasetagare*

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

*Såsom leasegivare, hyresvärd*

För bolaget utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningstid om tre månader.

**Not 7 Fastighetsskatt**

	2021	2020
Beräknad fastighetsskatt	634	593
Skillnad mellan beräknad skatt föregående år och slutligt taxerad		0
	634	593

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

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4,0	3,5
Män	6,5	6,0
	10,5	9,5
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 136	1 089
Övriga anställda	4 762	4 357
	5 898	5 446
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 659	1 369
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	280	270
Pensionskostnader för övriga anställda	521	481
	2 460	2 121
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>8 357</b>	<b>7 567</b>

MRG M. H. J. MA

h

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	3 %	0 %
Andel män i styrelsen	97 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	6 716	7 007
Markanläggning	459	459
Maskiner, inventarier och fordon	252	281
	<b>7 426</b>	<b>7 747</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Ränteintäkter	50	41
	<b>50</b>	<b>41</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Borgensavgift	622	623
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 157	2 196
	<b>2 780</b>	<b>2 819</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Förändring av periodiseringsfond	1 640	1 453
Återföring från periodiseringsfond	-190	-700
Förändring av överavskrivningar	-90	99
	<b>1 360</b>	<b>852</b>

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 013	933
Uppskjuten skatt	-106	253
Skatt på årets resultat	<b>907</b>	<b>1 186</b>

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*

*Handwritten signature on the right side of the page.*

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 360		5 525
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-898	21,40	-1 182
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-9
Skattemässig justering avskrivning byggnader		-106		-153
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll				323
Skatteeffekt avseende förändring av temporära skillnader för		106		-253
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-7		-8
Outnyttjat underskott från fg år				96
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,81</b>	<b>-907</b>	<b>21,46</b>	<b>-1 186</b>

**Not 14 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>327 364</b>	<b>325 935</b>
Inköp		1 510
Försäljningar/utrangeringar		-81
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>327 364</b>	<b>327 364</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-88 439</b>	<b>-81 164</b>
Försäljningar/utrangeringar		63
Årets avskrivningar	-7 110	-7 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-95 549</b>	<b>-88 439</b>
<b>Ingående uppskrivningar</b>	<b>22 911</b>	<b>23 608</b>
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-697	-697
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>22 214</b>	<b>22 911</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-22 180</b>	<b>-22 722</b>
Återförda nedskrivningar	542	542
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-21 638</b>	<b>-22 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>232 391</b>	<b>239 656</b>
Taxeringsvärden byggnader	154 147	150 531
Taxeringsvärden mark	30 014	28 010
	<b>184 161</b>	<b>178 541</b>

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade till 360 682 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 232 391 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

*Handwritten signature: MRE M. K. P. M. M.*

*Handwritten mark or signature.*

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	2 456	1 906
<b>Inköp</b>	213	921
<b>Försäljningar/utrangeringar</b>	-429	-371
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	2 241	2 456
<b>Ingående avskrivningar</b>	-1 312	-1 429
<b>Försäljningar/utrangeringar</b>	100	371
<b>Årets avskrivningar</b>	-273	-254
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-1 485	-1 312
<b>Utgående redovisat värde</b>	756	1 145

**Not 16 Pågående nyanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående nedlagda kostnader</b>	1 788	362
<b>Under året nedlagda kostnader</b>	10 984	3 249
<b>Under året genomförda omfördelningar</b>	-1 431	-1 823
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	11 341	1 788

**Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	40	40
<b>Utgående redovisat värde</b>	40	40

**Not 18 Transaktioner med närstående**

**Uppgifter om moderföretaget**

Lekebergsbostäder AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB, 556518-0493, Fjugesta.

**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Inköp</b>	2	2
<b>Försäljning</b>	14	10

*Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.*

*Vertical handwritten mark on the right margin.*

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		441
Förutbetalda hyror	160	161
Övriga poster	178	407
	<b>338</b>	<b>1 009</b>

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

2021-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-238
överkursfond	3 450
årets vinst	3 452
	<b>6 664</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

6 664

**Not 21 Uppskrivningsfond**

2021-12-31

2020-12-31

Belopp vid årets ingång	25 000	25 000
Belopp vid årets utgång	25 000	25 000

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

**Not 22 Obeskattade reserver**

2021-12-31

2020-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	353	443
Periodiseringsfond	5 858	4 409
	<b>6 212</b>	<b>4 852</b>

MR2 ME. AC P JB MA

h

**Not 23 Lånestruktur och räntebindning**

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

	2021-12-31	2020-12-31
Inom 0-1 år	42 500	22 500
Inom 1-2 år		20 000
Inom 3-4 år	100 000	
Inom 4-5 år	65 000	100 000
Inom 5-6 år		65 000
	<b>207 500</b>	<b>207 500</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	16 429	16 429
	<b>16 429</b>	<b>16 429</b>
<b>För övriga engagemang</b>		
Garantiförbindelse Fastigo	102	86
	<b>102</b>	<b>86</b>

**Not 25 Upplåning**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	207 500	207 500
	<b>207 500</b>	<b>207 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>207 500</b>	<b>207 500</b>
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	207 500	207 500
<b>Summa</b>	<b>207 500</b>	<b>207 500</b>

MRB 16. 10 2021 MA

h

2022052407338

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	981	996
Upplupna semesterlöner	226	188
Förutbetalda hyresintäkter	2 374	2 257
Upplupna sociala avgifter	204	204
Övriga poster	1 084	667
	<b>4 869</b>	<b>4 312</b>

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	7 426	7 747
Utrangering	10	18
	<b>7 436</b>	<b>7 764</b>

*Handwritten signature: MRE 10-10 P KTB MA*

*Handwritten signature*

Fjugesta den 23 februari 2022



Maria Alderfält-Hallafors



Michael Blixt  
Verkställande direktör



Kjell Edlund



Henrik Hult  
Ordförande

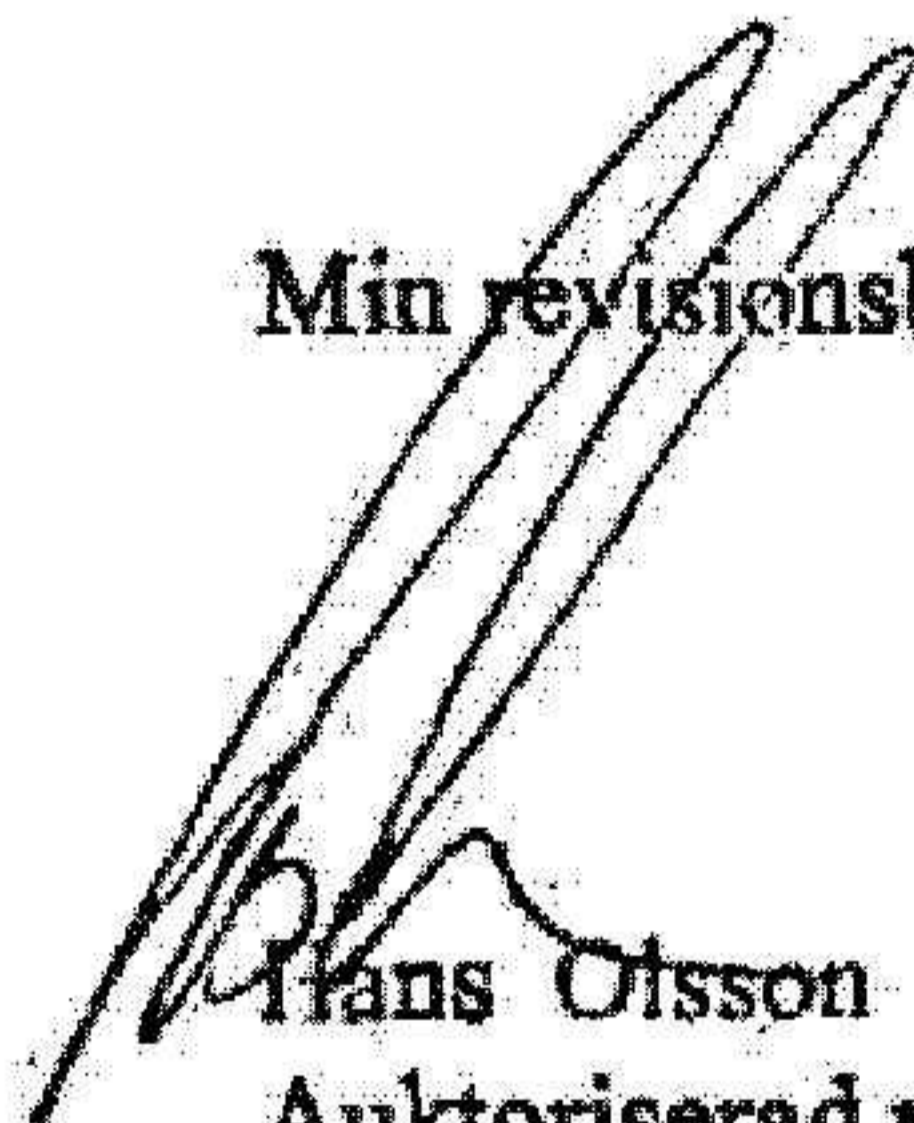


Goran Pettersson

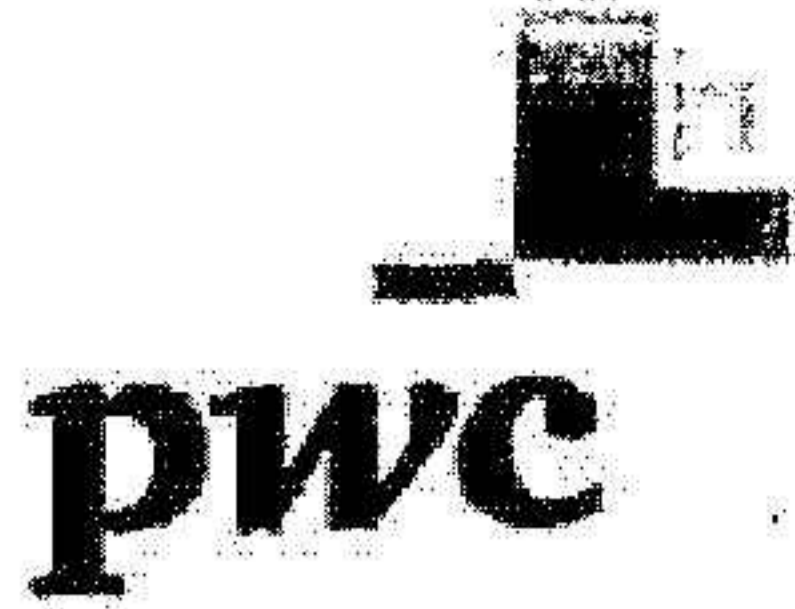
Mikael Reinholdz



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-22



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LekebergsBostäder AB, org.nr 556031-8791

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för LekebergsBostäder AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LekebergsBostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för LekebergsBostäder AB.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till LekebergsBostäder 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](http://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 LekebergsBostäder AB för år 2021 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 LekebergsBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 22 mars 2022



Hans Olsson  
Auktoriserad revisor