

LEKSANDS
BOSTÄDER

Årsredovisning

för

Leksandsbostäder AB

556496-0572

Räkenskapsåret

2023

Handwritten signature or mark.



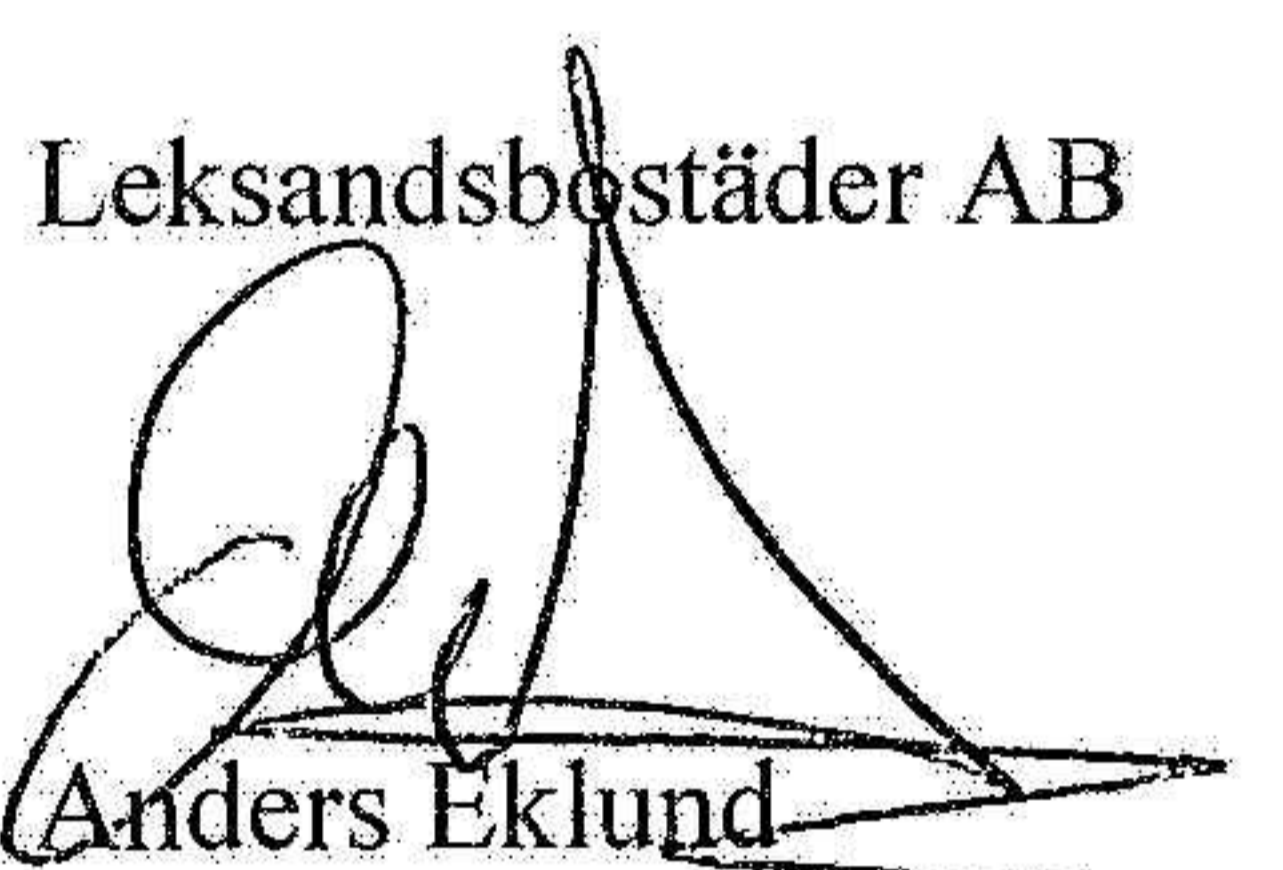
Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Leksandsbostäder AB, org.nr. 556496-0572, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Leksand 2024-06-10

Leksandsbostäder AB



Anders Eklund
VD



Styrelsen och verkställande direktören för Leksandsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 <i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Mats Fogelström	vice ordförande <i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Åke Arnesson	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Maths Bolmstam	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Lena Ihlar	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Lars Åke Larsson	<i>fr.o.m. 17 januari 2022</i>
Göran Wigert	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>

Ulrika Liljeberg	ordförande <i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Sebastian Larsson	vice ordförande <i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Mats Erkers	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Katarina Sonesson	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Viktor Zakrisson	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Kent Dahlquist	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>

Styrelsesuppleanter

Mats Blomkvist	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Anders Henriks	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Lina Strandin	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>

Maths Bolmstam	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Lena Ihlar	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Mikael Kyller	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>

Ordinarie revisor

Emil Forsling

Revisorssuppleant

Peter Söderman

Lekmannarevisorer

Alf Dahlin
Elisabet Bröms Sterner
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

Det oroliga omvärldsläget med de kostnadsökningar som följer, påverkar företaget stort. Flera planerade projekt för att skapa fler lägenheter har stoppats då projekten inte bär sig själva. Borttagandet av det statliga investeringsstödet för hyreslägenheter har inte förbättrat situationen. Konjunkturläget och det faktum att vi inte får full kostnadstäckning vid de årliga hyresförhandlingarna gör att vi behöver minska det förbyggande underhållet. Trots konjunkturläget har bolaget i princip inga lediga lägenheter att hyra ut. Bostadskön fortsätter att växa hela tiden

När det gäller förvaltningsuppdragen är fokuset även här att bara göra det som är nödvändigt då hela kommunen måste minska underskottet.

Händelser under året:

I februari flyttade kommunens hemtjänst, HSR, dagverksamhet och korttidsboende in på Tibble, hus A och B. Projektet har varit omfattande och färdigställdes på kort tid.

Under oktober kunde bolaget välkomna de första hyresgästerna till nybyggnationsprojektet Stjärnan på kv. Storgärdet, Leksand. Här tillskapades 42 nya lägenheter. Samtidigt färdigställdes lekplatsen som också har blivit en allmän lekplats. Den delfinansierades till hälften av Leksands kommun.

I juni startade ombyggnationen av Edshult storkök. Köket har tillfälligt flyttas till Gästis. Projektet

planeras vara färdigställd under mars 2024.

Under året har bolaget arbetat aktivt ihop med styrelsen. Flera moment som ökar styrningen är på plats så som årlig omvärldsbevakning, riskanalys och internkontrollplan. Dessutom har bolaget börjat implementerat Leksands kommuns kommunplan.

Arbetet med att realisera färdplanen 2022-2026 fortsätter. Den innefattar övergripande mål kopplat till miljö, sociala och ekonomiska aspekter som följs upp i verksamhetsplanen. Mycket arbete kan riktas till att få "Vår förmåga -Tillsammans vill vi mer" på plats.

Resultat och ställning

Företaget uppvisar för år 2023 ett positivt resultat på 9 619 tkr efter finansiella poster.

De externa räntekostnaderna har ökat med 6 020 tkr och uppgick under året till 10 319 tkr. I de externa räntekostnaderna ingår borgensavgift till kommunen med 1 668 tkr.

Under året har bolagets låneskuld ökat med 83 000 tkr då tre nya lån upptagits. Under året har 75 110 tkr av företagets lån omsatts och amortering har gjorts med 2 000 tkr. Den totala skulden uppgick vid bokslutstillfället till 463 660 tkr. Genomsnittlig låneränta för 2023 uppgår till 2,49 (1,47) %, inkl. borgensavgift till kommunen på 0,4 %.

Soliditeten uppgår till 24,3 (26,1)% och direktavkastningen på bokfört värde är 7,5(7,6)%.

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 171 lägenheter till nya hyresgäster. Uthyrningsgraden för året var 99%.

Ekonomiska risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt 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 ökat mycket där exempelvis ökningarna i avgifter för avfall ökat med 29% och VA med 15%. De ökade drivmedelspriserna har även påverkat bolagets kostnadsbild.

Utsikter för 2024 och framåt

Omvärldsläget, som tidigare nämnts, kommer fortsätta att påverka bolaget stort. Bolaget har liksom Leksands kommun satt upp tydliga besparingsmål för 2024. Ambitionen är att hitta inte bara kortfristiga besparingar utan långsiktiga som håller över tid. Det i sin tur kommer påverka bolagets möjlighet att kunna genomföra framtida investeringar och underhåll i den takt som bolaget har gjort de senaste åren. Detta till trots, så tror bolaget att man skall ta beslut på att driva fram två bostadsprojekt under 2024, som tillför fler lägenheter.

Dels ombyggnation av tre lokaler i bottenvåningen på fastigheten Grewesmühl till ca 7 lägenheter. 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.

Vidare har bolaget planer på att realisera projektet Paradén, med ca 18 mindre lägenheter, där flertalet blir studentlägenheter. Förutsättningen är att komma ned i kostnad, t.ex. genom att flera lägenheter får dela på kök och toalett.

I investeringsplanen för 2024 finns även planen att realisera ett nytt kontor för att samlokalisera bolaget som i dag är utspritt på flera adresser. Det finns stora fördelar att samlokalisera men det kräver också att det är ekonomiskt genomförbart. De lokaler som bolaget i så fall lämnar måste få nya hyresgäster. 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.

Tittar man längre bort i investeringsplanen, finns flertalet bostadsprojekt. Med rådande konjunkturläge och avsaknad av investeringsstöd kommer de projekt som innehåller 3 våningar eller fler vara svåra att få ekonomi i. Bolaget har ambition att färdigprojektera så långt det går för att vara beredda att bygga när marknaden ser bättre ut. Tvåvåningshus ser dock bolaget möjlighet att få ekonomi i. Projekt som planeras utifrån det är radhus på Lummerhöjden, Sandgärdet etapp 2 och Edshult.

För att bli än mer effektiva och fokuserade kring underhåll och utveckling av fastigheter/lägenheter tog bolaget fram ett förslag till fastighetsutvecklingsplan som styrelsen godkände i september. Till den kommer det vara kopplande investerings- och underhållsplaner. Målet med dessa är att ha rullande detaljerade 5-årsplaner och mer visionära 10-årsplaner. I samband med det har styrelsen haft en diskussion om vilka projekt och områden som bolaget skall fokusera på. Tanken är att fastighetsutvecklingsplanen skall ses över årligen och följas upp av styrelsen.

Under 2024 kommer bolaget att tydliggöra budgetansvaret för cheferna och ta fram månatliga ekonomiska rapporter samt följa relevanta nyckeltal. Det gäller både det egna bolaget och båda förvaltningsuppdragen.

I ett led att effektivisera har bolaget omorganiserat, gjort om roller och skapat nya. Här kan nämnas roller som förvaltare för egna fastigheter, förvaltare för kommunala lokaler och fastighetskoordinator som delas mellan bolaget och Leksands kommun. Dessa började 2 januari 2024.

Under 2024 kommer bolaget på aktivt starta upp arbetet med att arbeta med digitalisering, innovation och ständiga förbättringar. Bolaget kommer arbeta fram en handlingsplan och sätta effektiviseringsmål. I det ingår också hållbarhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning, tkr	138 994,0	127 751,0	116 617,0	114 697,0	113 962,0
Kassalikviditet, %	115,3	67,4	137,2	259,5	182,3
Soliditet, %	24,3	26,1	29,0	24,8	22,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,9	2,8	3,4	4,1	4,2
Direktavkastning på bokfört värde, fastigheter, %	7,5	7,6	7,8	8,6	8,7

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

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

6 (20)

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	104 820 846	11 032 685	146 353 531
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			11 032 685	-11 032 685	0
Årets resultat				8 406 530	8 406 530
Belopp vid årets utgång	20 500 000	10 000 000	115 853 531	8 406 530	154 760 061

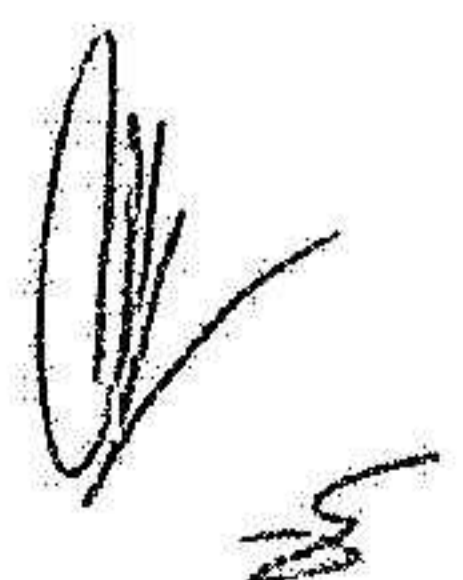
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	115 853 530
årets vinst	8 406 530
	124 260 060

disponeras så att	
i ny räkning överföres	124 260 060
	124 260 060

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



Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

7 (20)

Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Rörelsens intäkter**

Hyresintäkter

3

103 799

95 565

Aktiverat arbete för egen räkning

619

703

Övriga rörelseintäkter

4

34 577

31 484

138 995**127 752****Rörelsens kostnader**

5

Material

-3 014

-2 735

Tjänster

-18 229

-17 585

Taxebundna kostnader

-13 129

-11 454

Uppvärmning

-11 450

-10 123

Fastighetsskatt

-1 797

-1 591

Övriga externa kostnader

6, 7

-16 309

-15 152

Personalkostnader

8

-35 667

-33 010

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

9

-19 984

-18 192

Övriga rörelsekostnader

-42

-1 677

-119 621**-111 519****Rörelseresultat**

10

19 374**16 233****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

564

386

Räntekostnader och liknande resultatposter

-10 319

-4 299

-9 755**-3 913****Resultat efter finansiella poster****9 619****12 320**

Bokslutsdispositioner

11

-3 987

3 778

Resultat före skatt**5 632****16 098**

Skatt på årets resultat

12

2 775

-5 065

Årets resultat**8 407****11 033**

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

8 (20)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	584 079	440 981
Inventarier, fordon och installationer	14	31 200	19 077
Pågående ny- och ombyggnad	15	23 927	108 063
		639 206	568 121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	16	277	313
		277	313
Summa anläggningstillgångar		639 483	568 434
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Lager - förbrukningsvaror		950	817
		950	817
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 800	271
Aktuella skattefordringar		2 618	2 323
Övriga fordringar		2 977	1 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	7 468	9 331
		14 863	13 803
<i>Kassa och bank</i>	18	36 905	16 670
Summa omsättningstillgångar		52 718	31 290
SUMMA TILLGÅNGAR		692 201	599 724

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

9 (20)

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

115 854

104 821

Årets resultat

8 407

11 033

124 261

115 854

Summa eget kapital

19, 20

154 761

146 354

Obeskattade reserver

21

17 045

13 059

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

22

13 835

16 430

Summa avsättningar

13 835

16 430

Långfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut

24, 25

461 660

378 660

Summa långfristiga skulder

461 660

378 660

Kortfristiga skulder

23

Skulder till kreditinstitut

2 000

2 000

Leverantörsskulder

23 617

21 745

Aktuella skatteskulder

460

0

Övriga skulder

2 611

4 492

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

16 212

16 984

Summa kortfristiga skulder

44 900

45 221

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

692 201

599 724

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

10 (20)

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Tkr

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

19 373

16 232

Avskrivningar

19 984

18 192

Övriga ej likviditetspåverkande poster

-139

1 215

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

39 218

35 639

Erhållen ränta

564

386

Erlagd ränta

-11 099

-2 503

Betald inkomstskatt

346

203

Summa

29 029

33 725

Förändring av varulager

-133

158

Förändring av kundfordringar

-1 530

-174

Förändring av kortfristiga fordringar

764

-8 510

Förändring av leverantörsskulder

1 872

11 646

Förändring av kortfristiga skulder

-1 873

-3 506

Kassaflöde från den löpande verksamheten

28 129

33 339

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-91 129

-122 389

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

199

476

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

36

-87

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-90 894

-122 000

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

83 000

65 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

83 000

65 000

Årets kassaflöde

20 235

-23 661

Likvida medel vid årets början

16 670

40 331

Likvida medel vid årets slut

36 905

16 670

ank=20240611:2024061200641

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
- Hyresgästanpassningar (avtalsknutna)	5-20 år
- Inre ytskikt	15 år
- Styr- och övervakning	15 år

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

12 (20)

- Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år
Anslutningsavgifter, byggnads- och markinventarier	5-15 år
Reservkraftverk	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

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelser		
Garantisumma Fastigo	458	354
	458	354

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

13 (20)

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	2023	2022
Bostäder	68 830	65 225
Äldreboenden	14 709	19 386
Lokaler	21 035	10 812
Övriga objekt	2 553	2 476
	107 127	97 900
Avgår outhyrda och hyresreduceringar		
Bostäder	-827	-440
Lokaler	-1 901	-1 384
Övriga objekt	-469	-485
Hyresreduceringar	-131	-25
	-3 329	-2 335
Summa	103 798	95 565

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Förvaltningsuppdrag Fastigheter	13 700	12 087
Förvaltningsuppdrag Utemiljö	18 223	17 548
Övriga förvaltningsintäkter	2 653	1 850
	34 576	31 485

Not 5 Fördelning rörelsens kostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ	12 041	11 504
Reparationer	2 769	2 665
Reparationer i samband med försäkringsskador	1 492	1 921
Underhållskostnader	12 906	13 488
Taxebundna kostnader	13 129	11 454
Uppvärmning	11 450	10 123
Administration	10 891	9 230
Kostnader avseende externa kundarbeten	1 236	257
Övriga driftskostnader	2 441	1 732
Kostnader för förvaltningsuppdrag Fastighet	13 599	11 572
Kostnader för förvaltningsuppdrag Utemiljö	15 844	16 113
Fastighetsskatt	1 797	1 591
Avskrivning	19 984	18 192
Övriga rörelsekostnader	42	1 677
	119 621	111 519

Leksandsbostäder AB 14 (20)
Org.nr 556496-0572

Not 6 Ersättning till revisorerna

	2023	2022
Revisionsuppdrag	158	131
Revision belöpande på tidigare år	48	51
Skatterådgivning	47	4
Övriga tjänster	7	79
	260	265

Not 7 Operationella leasingkostnader

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	733	1 017
Senare än ett år men inom fem år	1 396	2 183
	2 129	3 200
Leasingobjekt		
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 024	1 240
	1 024	1 240

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	13
Män	39	44
	52	57
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 327	1 097
Övriga anställda	22 152	20 263
	23 479	21 360
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	349	346
Pensionskostnader för övriga anställda	1 549	1 548
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 163	7 382
	10 061	9 276
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	33 540	30 636
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14 %	29 %
Andel män i styrelsen	86 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	13 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	87 %	75 %

Avtal om avgångsvederlag

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

Leksandsbostäder AB 15 (20)
Org.nr 556496-0572

Not 9 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader och markanläggningar	16 385	15 290
Inventarier	3 599	2 902
	19 984	18 192

Not 10 Rörelseresultat fördelat på rörelsegrenar

	2023	2022
Fastighetsförvaltning egna fastigheter	17 979	15 585
Förvaltningsuppdrag Fastigheter och Utemiljö	1 393	647
	19 372	16 232

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring av periodiseringsfonder från 2018 -års bokslut		-1 400
Återföring av periodiseringsfonder från 2019 -års bokslut		-3 670
Återföring av periodiseringsfonder från 2020 -års bokslut		0
Skill m bokf avskr o avskr pl	3 987	1 292
	3 987	-3 778

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	-180	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 595	5 065
Totalt redovisad skatt	-2 775	5 065

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 618		12 319
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 981	20,60	-2 538
Skatteeffekt av bokslutsdispositioner		821		-778
Ej avdragsgilla kostnader		2		-19
Skatteeffekt av andra ej bokförda kostnader		964		3 335
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-11		-8
Skatteeffekt av uppräknat belopp p-fond		0		-48
Skatteeffekt av skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivningar		220		43
Skatt på outnyttjat underskott fr föreg år		-15		14
Uppskjuten skatt		2 595		-5 066
Justering avseende tidigare år		180		
Redovisad effektiv skatt	-28,85	2 775	41,11	-5 065

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	734 386	725 670
Årets anskaffning byggnad	142 960	12 420
Årets anskaffning markanläggning	16 593	4 282
Årets försäljning/utrangering byggnad	-354	-7 890
Årets försäljning/utrangering markanläggning		-96
	893 585	734 386
Årets avskrivning byggnad		
Ingående avskrivningar	-293 404	-284 428
Byggnad	-15 180	-14 540
Markanläggning	-1 233	-750
Försäljning/utrangering	312	6 314
	-309 505	-293 404
Utgående bokfört värde	584 079	440 981
	584 079	440 981
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	532 041	404 304
Bokfört värde mark	23 598	23 598
Bokfört värde markanläggning	28 439	13 079
	584 078	440 981

I utgående ackumulerade anskaffningsvärden ingår investeringsbidrag med 28 830 tkr. Bolaget bedömer att det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 150 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 - 7,25% för bostäder och 6,5 - 9,0 % för lokaler. Värderingen baseras på bolagets kontraktinformation.

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 591	45 862
Inköp	11 060	7 184
Försäljningar/utrangeringar	-478	-1 455
Omklassificeringar	4 633	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 806	51 591
Ingående avskrivningar	-32 513	-31 048
Försäljningar/utrangeringar	478	1 437
Årets avskrivningar	-3 571	-2 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 606	-32 513
Utgående redovisat värde	31 200	19 078

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

17 (20)

Not 15 Pågående byggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	108 063	9 559
Under året omfört till byggnad	-142 960	-29
Under året omfört till markanläggningar	-16 593	-3 590
Under året omfört till inventarier	-4 633	-19
Nya pågående investeringar	80 048	102 141
	23 925	108 062

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	40	40
Innestående återbäringsmedel	237	273
	277	313

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 553	1 221
Övriga poster	5 915	8 109
	7 468	9 330

Not 18 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Medel på koncernkonto	36 905	16 670
	36 905	16 670

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2023-12-31
balanserad vinst	115 854
årets vinst	8 407
	124 260

disponeras så att	
i ny räkning överföres	124 260
	124 260

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

18 (20)

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	104 821	11 033	146 354
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			11 033	-11 033	0
Årets resultat				8 407	8 407
Belopp vid årets utgång	20 500	10 000	115 854	8 407	154 760

Not 21 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ack överavsk, invent, mask, ford	14 346	10 359
Periodiseringsfond 2019	319	319
Periodiseringsfond 2020	2 381	2 381
	17 046	13 059
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	11	8

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt	13 835	16 430
Belopp vid årets utgång	13 835	16 430

Not 23 Skulder som avser flera poster

Företagets lån om 463 660 000 kronor redovisas under not 23,24 och 25 i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	461 660	378 660
	461 660	378 660
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 000	2 000
	2 000	2 000

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastigheter	94 840	94 840
varav i eget förvar	-94 840	-94 840
	0	0

Not 25 Upplåning

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder - Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år.		
Skulder till kreditinstitut	30 110	40 000
	30 110	40 000
Räntebärande skulder - Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år.		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	46 400	46 400
Skulder till kreditinstitut	262 150	219 150
	308 550	265 550
	338 660	305 550
Räntebärande skulder - Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1 år.		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	40 000	15 000
Skulder till kreditinstitut	85 000	60 110
	125 000	75 110
Summa räntebärande skulder	463 660	380 660

Genomsnittlig låneränta inkl. borgensavgift 2023 2,49% (1,47%). Borgensavgift till kommunen är 0,4%. Kommunens borgensåtagande avseende bolagets låneskuld uppgår vid årsskiftet till 615 000 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	1 327	2 108
Förutbetalda hyror och avgifter	6 285	9 522
Upplupna löner och semesterlöner	1 637	1 538
Upplupna sociala avgifter	664	632
Övriga poster	6 298	3 185
	16 211	16 985

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

Leksand den 15 mars 2024



Krister Ellström
Ordförande



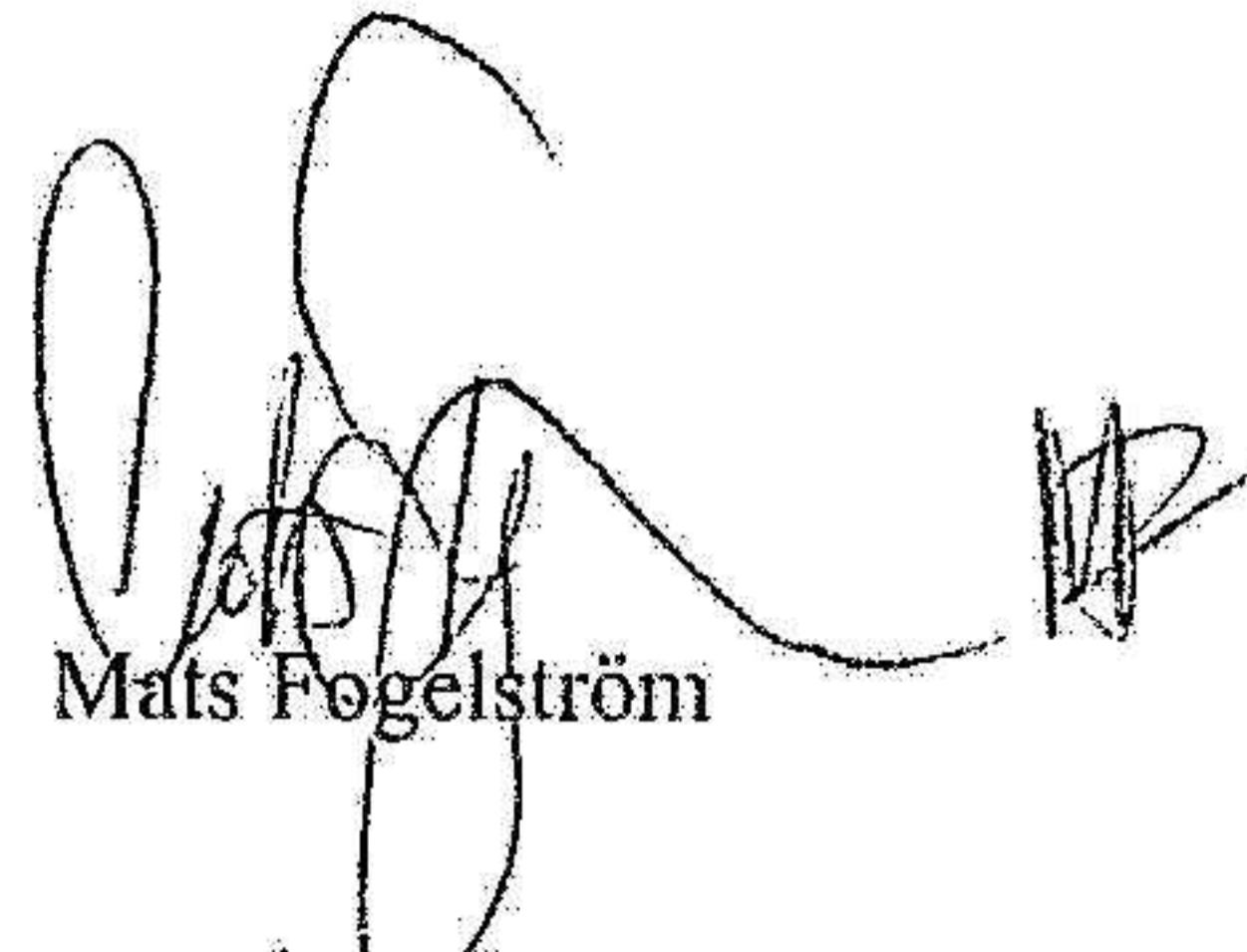
Åke Amesson



Lena Ihlar



Göran Wigert



Mats Fogelström



Maths Bolmstam

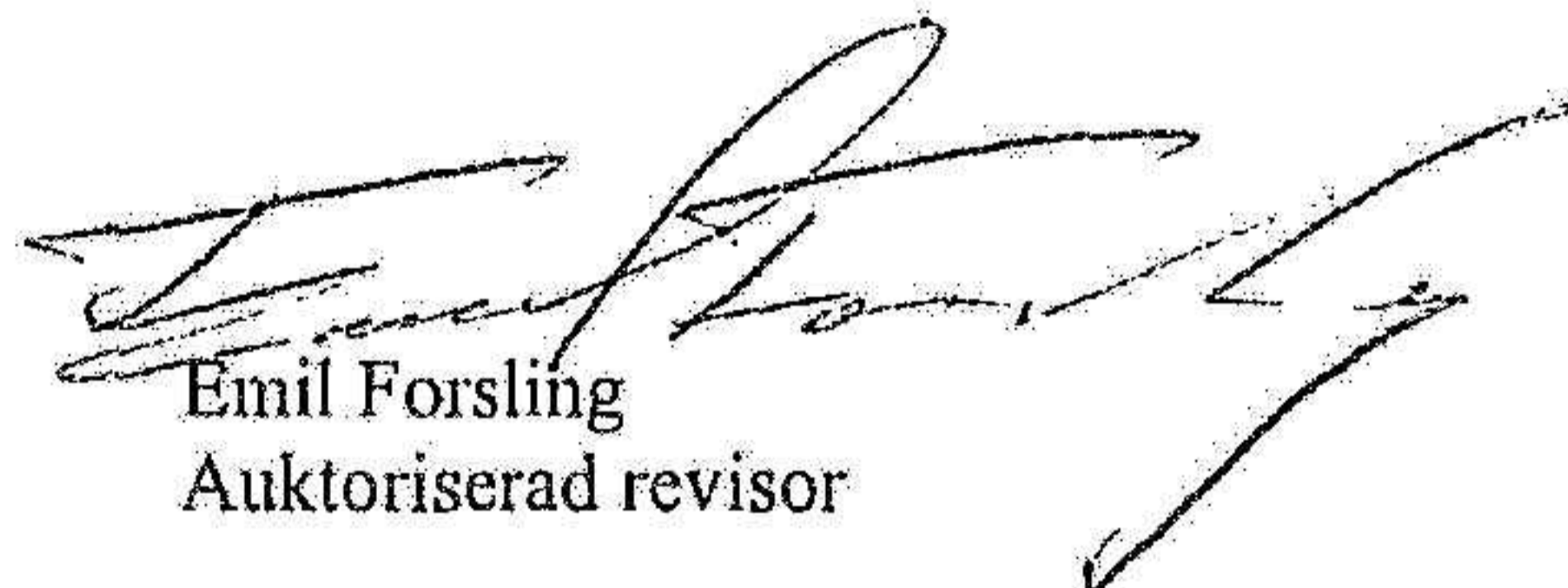


Lars Åke Larsson



Anders Eklund
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2024



Emil Forsling
Auktoriserad revisor

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 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat 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 2023 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:

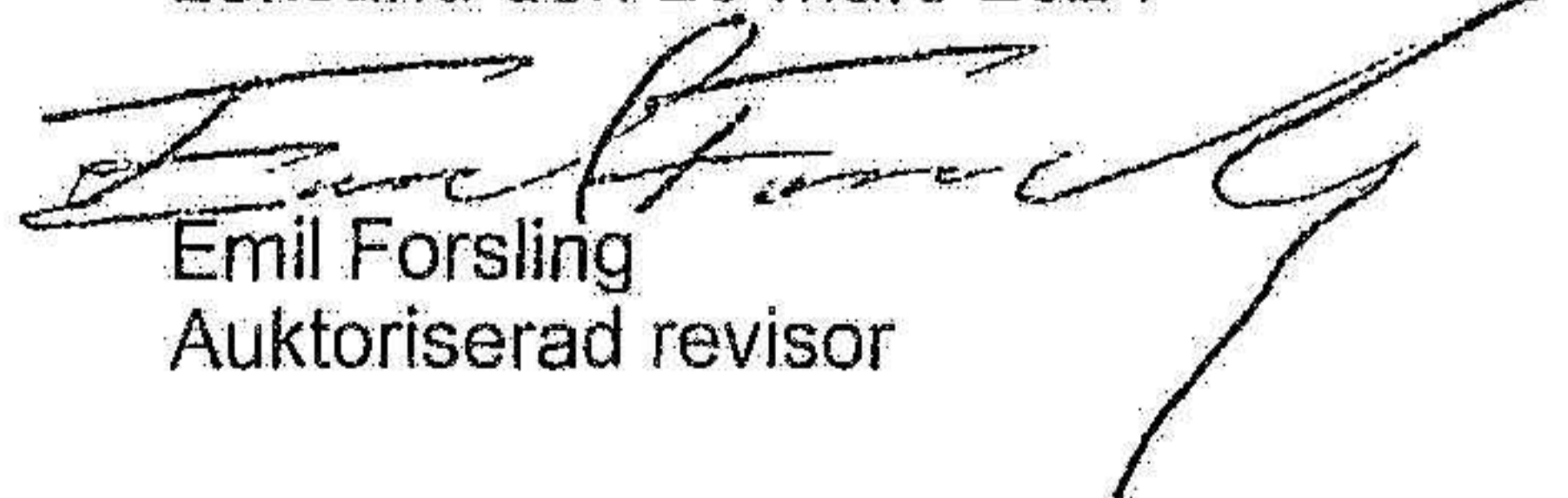
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 25 mars 2024



Emil Forsling
Auktoriserad revisor