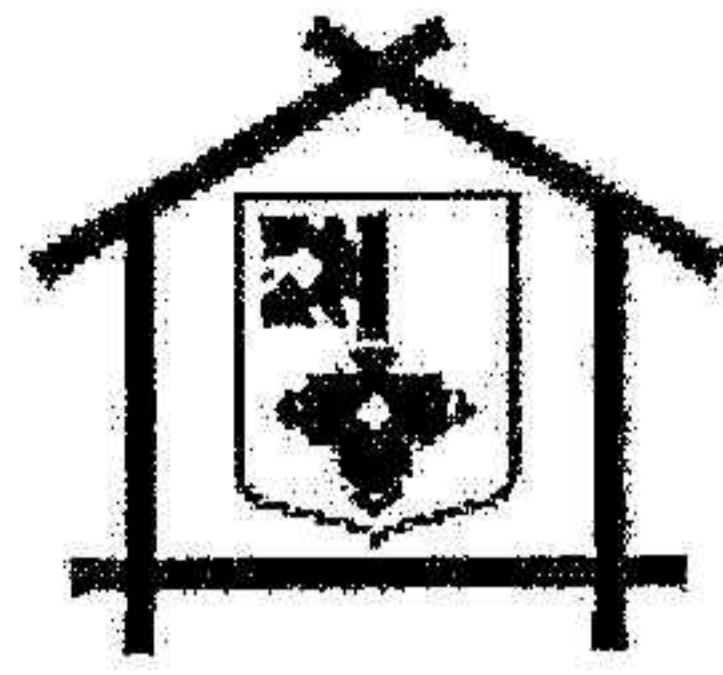


2023062119739



**LEKSANDS
BOSTÄDER**

Årsredovisning 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Leksandsbostäder AB, org.nr. 556496-0572, intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Leksand 2023-06-20

Leksandsbostäder AB



Anders Eklund
VD

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

Styrelsen och verkställande direktören för Leksandsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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	Leksand	ordförande <i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Mats Fogelström	Leksand	vice ordförande <i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Åke Arnesson	Insjön	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Maths Bolmstam	Leksand	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Lena Ihlar	Leksand	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Lars Åke Larsson	Leksand	<i>fr.o.m. 17 januari 2022</i>
Göran Wigert	Leksand	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Ulrika Liljeberg	Tällberg	<i>ordförande t.o.m. 30 januari 2023</i>
Sebastian Larsson	Leksand	<i>vice ordförande t.o.m. 30 januari 2023</i>
Mats Erkers	Leksand	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Katarina Sonesson	Tällberg	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Viktor Zakrisson	Leksand	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Kent Dahlquist	Leksand	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
PG Gregard	Leksand	<i>t.o.m. 17 januari 2022</i>

Styrelsesuppleanter

Mats Blomkvist	Leksand	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Anders Henriks	Djura	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Lina Strandin	Leksand	<i>fr.o.m. 30 januari 2023</i>
Maths Bolmstam	Leksand	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Lena Ihlar	Leksand	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>
Mikael Kyller	Siljansnäs	<i>t.o.m. 30 januari 2023</i>

Ordinarie revisor

Emil Forsling Falun

Revisorssuppleant

Peter Söderman Västerås

Resultat och ställning

Företaget uppvisar för år 2022 ett positivt resultat på 12 319 tkr efter finansiella poster.

De externa räntekostnaderna har ökat med 582 tkr och uppgick under året till 4 299 tkr. I de externa räntekostnaderna ingår borgensavgift till kommunen med 1 335 tkr.

Under året har bolagets låneskuld ökat med 65 000 tkr då tre nya lån upptagits. Under året har 61 400 tkr av företagets lån omsatts, ingen amortering har skett. Den totala skulden uppgick vid bokslutstillfället till 380 660 tkr. Genomsnittlig låneränta för 2022 uppgår till 1,47 (1,06) %, inkl. borgensavgift till kommunen på 0,4 %.

Soliditeten uppgår till 26,1 (29,0) % och direktavkastningen på bokfört värde är 7,6 (7,8) %.

Hyresmarknaden

Vi har 997 lägenheter i Leksand, Insjön Djura och Siljansnäs. Efterfrågan är fortsatt hög och antalet registrerade i vår bostadskö uppgick vid årsskiftet till 3 580 personer och vi erbjöd under året 174 lägenheter till nya hyresgäster. Uthyrningsgraden för året var 99,5%.

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 senaste åren har räntorna varit låga men de höjda räntenivåerna kommer påverka bolagets resultat väsentligt. Vi ser att det högre ränteläget påverkar oss men i mindre omfattning innevarande år. Däremot har kostnader för drivmedel och byggmaterial ökat med 25 respektive 15%. Det har även varit brist på material såsom halvledare, kakel/klinkers, parkett mm vilket försenat en del av våra projekt.

Vid nyproduktioner har investeringsstöd varit betydande för att ekonomiska kalkylerna skall gå ihop. Investeringsstödet togs under 2021 bort men det fanns fortfarande möjlighet att söka stöd för påbörjade projekt.

Utsikter för 2023 och framåt

Vi ser i våra långsiktiga analyser hur de ökade räntorna, ökande elpriser och materialpriser, med ökad inflation påverkar bolagets ekonomi de närmsta åren. Det finns en stor osäkerhet som också syns i de offerter vi får in för vår nyproduktion av bostäder där de tar höjd för osäkra faktorer. Vi tvingas avbryta upphandlingarna och arbetar nu med att hitta lösningar för att minimera osäkerheten och få i gång nyproduktionerna samtidigt som marknaden spår att kostnaderna kommer gå ned inom 6 månader. Utöver ovanstående har det tidigare investeringsstödet tagits bort för hyresrätter. Dessa faktorer kommer påverka bolagets möjlighet att kunna genomföra framtida investeringar och underhåll i den takt som bolaget har gjort de senaste åren.

Även om omvärldsläget påverkar våra möjligheter att genomföra projekt kommer bolaget under 2023 ta fram en "Fastighetsutvecklingsplan" för att långsiktigt planera kommande projekt så att vi är redo att genomföra projekteten när ekonomin tillåter det. Vi arbetar intensivt med att hitta kostnadseffektiva lösningar utan att tulla på kvalitén.

Arbetet med att paketera de två förvaltningsuppdragen utifrån förväntan och nivå på uppdrag startades upp under slutet av året för att inför 2023 bli tydligt och lätt att följa upp.

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning, tkr	127 751	116 617	114 697	113 962	109 115
Kassalikviditet, %	67,4	137,2	259,5	182,3	78,1
Soliditet, %	26,1	29,0	24,8	22,6	21,2
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,8	3,4	4,1	4,2	4,2
Direktavkastning på bokfört värde, fastigheter, %	7,6	7,8	8,6	8,7	9,7

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

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	91 326 889	13 493 957	135 320 846
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			13 493 957	-13 493 957	0
Årets resultat				11 032 685	11 032 685
Belopp vid årets utgång	20 500 000	10 000 000	104 820 846	11 032 685	146 353 531

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	104 820 845
årets vinst	11 032 685
	115 853 530
disponeras så att	
i ny räkning överföres	115 853 530
	115 853 530

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	95 565	94 640
Aktiverat arbete för egen räkning		703	0
Övriga rörelseintäkter	4	31 484	21 977
		127 752	116 617
Rörelsens kostnader	5		
Material		-2 735	-2 341
Tjänster		-17 585	-16 665
Taxebundna kostnader		-11 454	-11 265
Uppvärmning		-10 123	-10 455
Fastighetsskatt		-1 591	-1 492
Övriga externa kostnader	6, 7	-15 152	-11 359
Personalkostnader	8	-33 010	-25 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-18 192	-17 842
Övriga rörelsekostnader		-1 677	-1 829
		-111 519	-99 106
Rörelseresultat	10	16 233	17 511
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		386	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 299	-3 717
		-3 913	-3 584
Resultat efter finansiella poster		12 320	13 927
Bokslutsdispositioner	11	3 778	504
Resultat före skatt		16 098	14 431
Skatt på årets resultat	12	-5 065	-937
Årets resultat		11 033	13 494

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	440 981	441 242
Inventarier, fordon och installationer	14	19 077	14 814
Pågående ny- och ombyggnad	15	108 063	9 559
		568 121	465 615

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar	16	313	226
		313	226
Summa anläggningstillgångar		568 434	465 841

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager - förbrukningsvaror		817	976
		817	976

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		271	97
Aktuella skattefordringar		2 323	2 527
Övriga fordringar		1 878	881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	9 331	1 817
		13 803	5 322

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	18	16 670	40 331
		31 290	46 629

SUMMA TILLGÅNGAR

599 724

512 470

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

Balansräkning

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	19, 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 2 050 st à 10 000 kr		20 500	20 500
Reservfond		10 000	10 000
		30 500	30 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		104 821	91 327
Årets resultat		11 033	13 494
		115 854	104 821
Summa eget kapital	19, 20	146 354	135 321
Obeskattade reserver	21	13 059	16 837
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	16 430	11 366
Summa avsättningar		16 430	11 366
Långfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut	24, 25	378 660	315 660
Summa långfristiga skulder		378 660	315 660
Kortfristiga skulder	23		
Skulder till kreditinstitut		2 000	0
Leverantörsskulder		21 745	10 100
Övriga skulder		4 492	4 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	16 984	18 947
Summa kortfristiga skulder		45 221	33 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		599 724	512 470

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	16 232	17 511
Avskrivningar	18 192	17 842
Övriga ej likviditetspåverkande poster	1 215	1 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 639	36 356

Erhållen ränta	386	133
Erlagd ränta	-2 503	-3 834
Betald inkomstskatt	203	-3 226
Summa	33 725	29 429

Förändring av varulager	158	-20
Förändring av kundfordringar	-174	19
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 510	1 519
Förändring av leverantörsskulder	11 646	-934
Förändring av kortfristiga skulder	-3 506	3 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 339	33 378

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-122 389	-23 114
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	476	958
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-87	-35
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 000	-22 191

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	65 000	0
Amortering av lån	0	-48 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65 000	-48 700

Årets kassaflöde	-23 661	-37 514
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	40 331	77 845
---------------------------------------	---------------	---------------

Likvida medel vid årets slut	16 670	40 331
-------------------------------------	---------------	---------------

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

Hyresintäkter 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
- 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
- Styr- och övervakning	15 år
- Restpost	50 år
Markanläggningar	20 år

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

Anslutningsavgifter, byggnads- och markinventarier	5-15 år
Reservelkraftverk	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

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarsförbindelser		
Garantisumma Fastigo	354	334
	354	334

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	2022	2021
Bostäder	65 225	64 114
Äldreboenden	19 386	19 610
Lokaler	10 812	10 716
Övriga objekt	2 476	2 336
	97 900	96 776
Avgår outhyrda och hyresreduceringar		
Bostäder	-440	-335
Lokaler	-1 384	-1 112
Övriga objekt	-485	-464
Hyresreduceringar	-25	-225
	-2 335	-2 136
Summa	95 565	94 640

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Förvaltningsuppdrag Fastigheter	12 087	9 045
Förvaltningsuppdrag Utemiljö	17 548	11 739
Övriga förvaltningsintäkter	1 850	1 192
	31 484	21 977

Not 5 Fördelning rörelsens kostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	11 504	11 746
Reparationer	2 665	2 638
Reparationer i samband med försäkringsskador	1 921	503
Underhållskostnader	13 488	12 091
Taxebundna kostnader	11 454	11 265
Uppvärmning	10 123	10 455
Administration	9 230	8 341
Kostnader avseende externa kundarbeten	257	112
Övriga driftskostnader	1 732	1 517
Kostnader för förvaltningsuppdrag Fastighet	11 572	10 678
Kostnader för förvaltningsuppdrag Utemiljö	16 113	8 596
Fastighetsskatt	1 591	1 492
Avskrivning	18 192	17 842
Övriga rörelsekostnader	1 677	1 829
	111 519	99 106

Not 6 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
Revisionsuppdrag	131	131
Revision belöpande på tidigare år	51	44
Skatterådgivning	4	0
Övriga tjänster	79	104
	266	279

Not 7 Operationella leasingkostnader

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	1 017	1 169
Senare än ett år men inom fem år	2 183	2 259
	3 200	3 428
Leasingobjekt		
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 240	719
	1 240	719

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	11
Män	44	31
	57	42
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 097	1 104
Övriga anställda	20 263	15 915
	21 360	17 019
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	346	360
Pensionskostnader för övriga anställda	1 548	1 348
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 382	5 151
	9 276	6 859
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	30 636	23 878
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	75 %

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 9 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader och markanläggningar	15 290	14 899
Inventarier	2 902	2 943
	18 192	17 842

Not 10 Rörelseresultat fördelat på rörelsegrenar

	2022	2021
Fastighetsförvaltning egna fastigheter	15 585	17 111
Förvaltningsuppdrag Fastigheter och Utemiljö	647	400
	16 232	17 511

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Återföring av periodiseringsfonder från 2018-års bokslut	-1 400	-744
Återföring av periodiseringsfonder från 2019-års bokslut	-3 670	0
Skill m bokf avskr o avskr pl	1 292	240
	-3 778	-504

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 065	937
Totalt redovisad skatt	5 065	937

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 319		13 927
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 538	20,60	-2 874
Skatteeffekt av bokslutsdispositioner		-778		-104
Ej avdragsgilla kostnader		-19		-13
Skatteeffekt av andra ej bokförda kostnader		3 335		2 900
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-8		-9
Skatteeffekt av uppräknat belopp p-fond		-48		-9
Skatteeffekt av skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivningar		43		108
Skatt på outnyttjat underskott fr föreg år		14		
Uppskjuten skatt		-5 066		-937
Redovisad effektiv skatt	41,11	-5 065	6,73	-937

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	725 670	717 046
Årets anskaffning byggnad	12 420	10 308
Årets anskaffning markanläggning	4 282	2 259
Årets försäljning/utrangering byggnad	-7 890	-3 833
Årets försäljning/utrangering markanläggning	-96	-110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	734 386	725 670
Ingående avskrivningar	-284 428	-271 688
Byggnad	-14 540	-14 296
Markanläggning	-750	-603
Försäljning/utrangering	6 314	2 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 404	-284 428
Utgående bokfört värde	440 981	441 242
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	404 304	408 096
Bokfört värde mark	23 598	23 598
Bokfört värde markanläggning	13 079	9 548
	440 981	441 242

I utgående ackumulerade anskaffningsvärden ingår investeringsbidrag med 29 814 tkr. Bolaget bedömer att det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgår till 954 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 Svefa. 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 kontraktsinformation.

Not 14 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 862	42 570
Inköp	7 184	4 287
Försäljningar/utrangeringar	-1 455	-995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 591	45 862
Ingående avskrivningar	-31 048	-28 924
Försäljningar/utrangeringar	1 437	819
Årets avskrivningar	-2 902	-2 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 513	-31 048
Utgående redovisat värde	19 077	14 814

Not 15 Pågående byggnation

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	9 559	3 300
Under året omfört till byggnad	-29	-1 164
Under året omfört till markanläggningar	-3 590	0
Under året omfört till inventarier	-19	0
Under året kostnadsfört	0	-159
Nya pågående investeringar	102 141	7 582
	108 063	9 559

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	40	40
Innestående återbäringsmedel	273	186
	313	226

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 221	1 308
Övriga poster	8 109	509
	9 331	1 817

Not 18 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Medel på koncernkonto	16 670	40 331
	16 670	40 331

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	104 821
årets vinst	11 033
	115 854
disponeras så att	
i ny räkning överföres	115 854
	115 854

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	91 327	13 494	135 321
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			13 494	-13 494	0
Årets resultat				11 033	11 033
Belopp vid årets utgång	20 500	10 000	104 821	11 033	146 354

Not 21 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ack överavsk, invent, mask, ford	10 359	9 067
Periodiseringsfond 2018	0	1 400
Periodiseringsfond 2019	319	3 989
Periodiseringsfond 2020	2 381	2 381
	13 059	16 837
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	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.

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt	16 430	11 366
Belopp vid årets utgång	16 430	11 366

Not 23 Skulder som avser flera poster

Företagets lån om 380 660 000 kronor redovisas under not 23,24 och 25 i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	378 660	315 660
	378 660	315 660
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 000	0
	2 000	0

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastigheter	94 840	94 839
varav i eget förvar	-94 840	-94 839
	0	0

Not 25 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder - Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år.		
Skulder till kreditinstitut	40 000	20 500
	40 000	20 500
Räntebärande skulder - Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år.		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	46 400	0
Skulder till kreditinstitut	219 150	233 760
	265 550	233 760
	305 550	254 260
Räntebärande skulder - Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1 år.		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	15 000	20 000
Skulder till kreditinstitut	60 110	41 400
	75 110	61 400
Summa räntebärande skulder	380 660	315 660

Genomsnittlig låneränta inkl. borgensavgift 2022 1,47% (1,06%). Borgensavgift till kommunen är 0,4%. Kommunens borgensåtagande avseende bolagets låneskuld uppgår vid årsskiftet till 380 660 000 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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 108	311
Förutbetalda hyror och avgifter	9 522	10 289
Upplupna löner och semesterlöner	1 538	1 383
Upplupna sociala avgifter	632	570
Övriga poster	3 185	6 394
	16 984	18 947

Leksandsbostäder AB
Org.nr 556496-0572

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

Leksand den 20 mars 2023



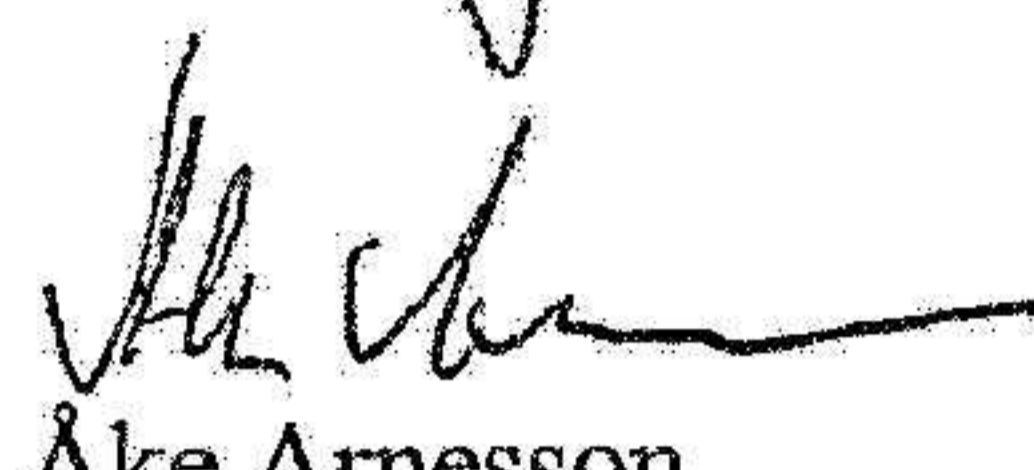
Krister Ellström
Ordförande



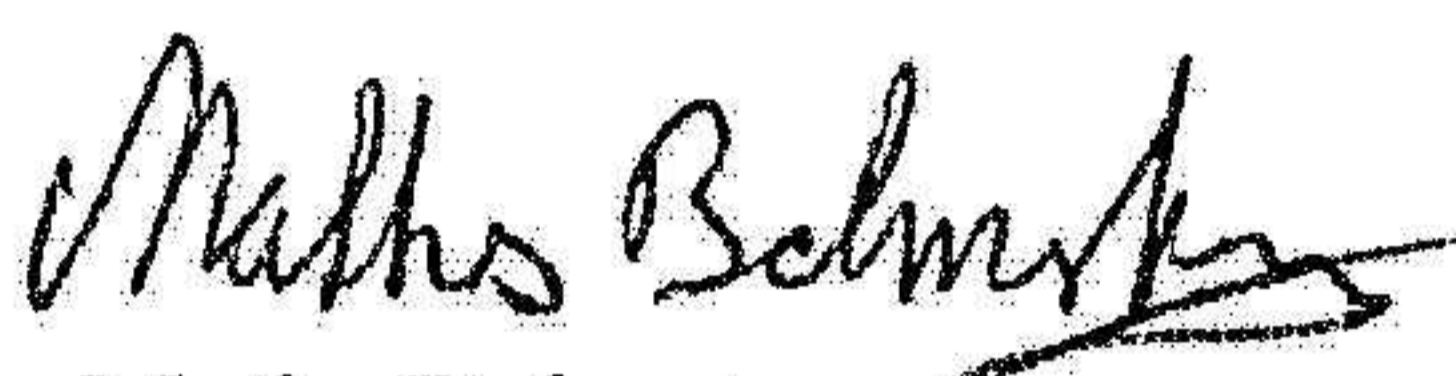
Mats Fogelström
Vice ordförande



Anders Eklund
Verkställande direktör



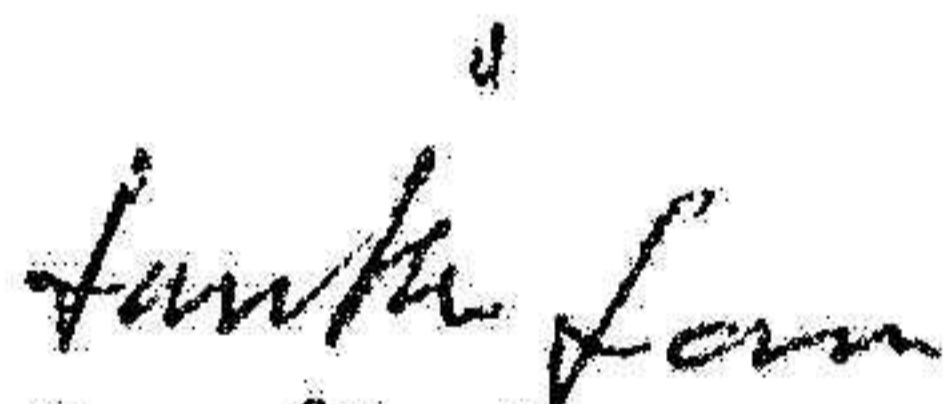
Åke Arnesson



Maths Bolmstam



Lena Ihlar

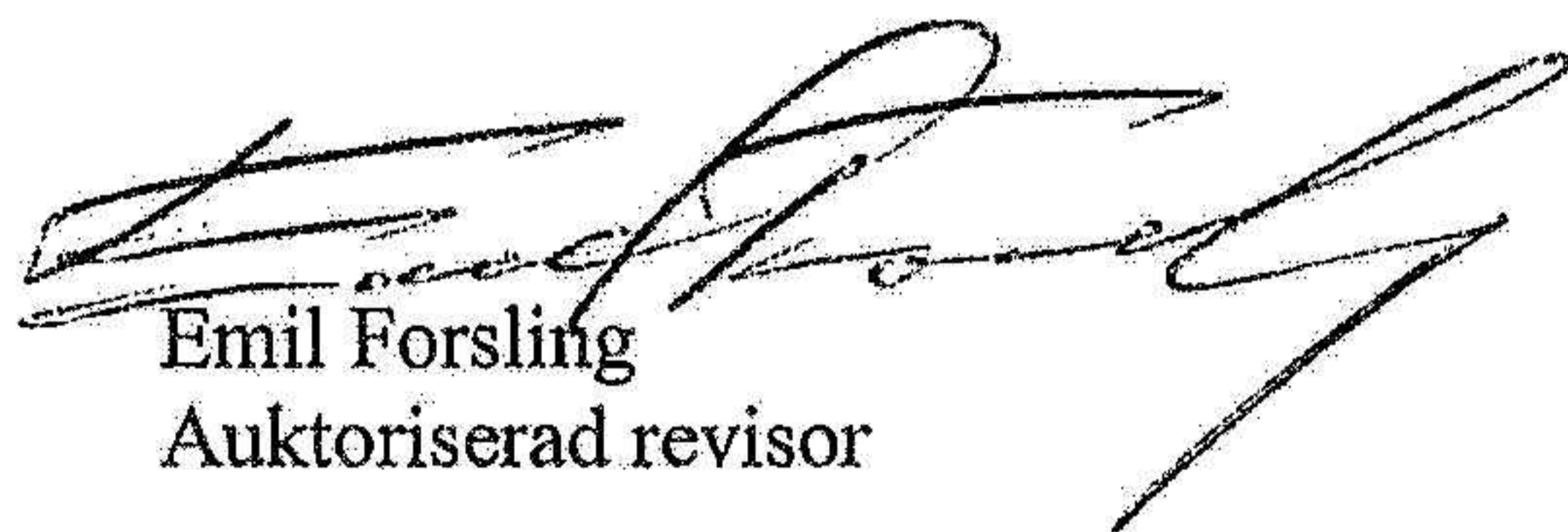


Lars Åke Larsson



Göran Wigert

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2023



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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Leksandsbostäder AB enligt god revisors sed 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:

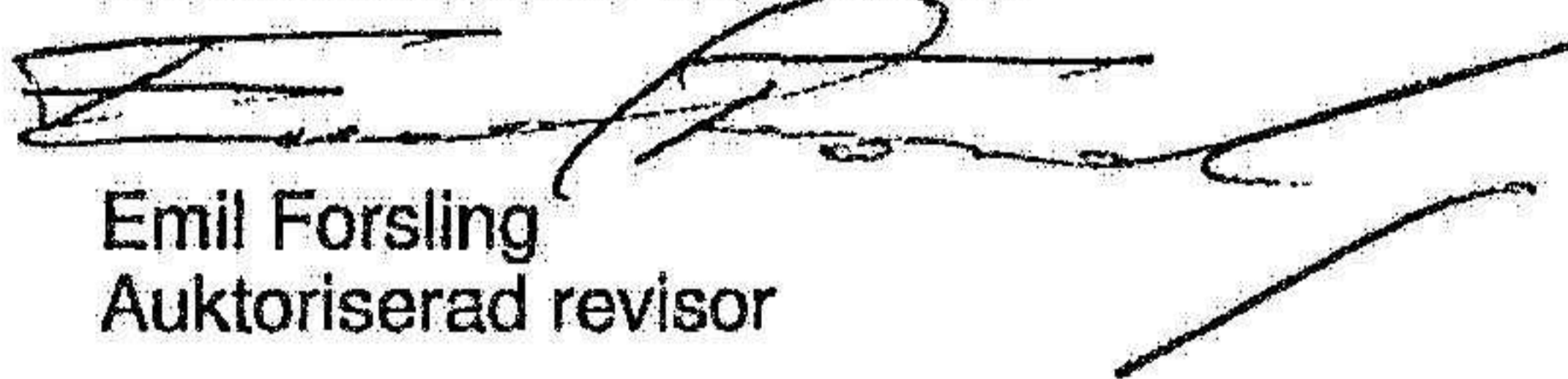
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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 30 mars 2023



Emil Forsling
Auktoriserad revisor