

Lekebergs Kommunfastigheter AB
Org nr 556755-7680

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

M. G. S. GP

6

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Peter Sahlqvist (ordförande)
Kjell Edlund (vice ordförande)
Sören Fagerstedt
Gunilla Pihlblad
Pelle Widlund

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Sören Skårsjö

Revisorer

Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor
Åsa Ek, lekmannarevisor
Bo Grimsell, lekmannarevisor
Tommy Gustafsson, lekmannarevisor
Birgitta Hultin, lekmannarevisor
Tord Johansson, lekmannarevisor

Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet

Mål för bolagets verksamhet är, enligt bolagsordningen, att inom Lekebergs kommun främja lokalförsörjningen för Lekebergs kommun med iakttagande av kommunala självkostnads- och likställighetsprinciper. Lokalförsörjningen skall vara självfinansierad. Lokalytan uppgick under året till 36 046 kvm. I Lekebergs Kommunfastigheter AB finns ingen personal anställd. Bolaget köper tjänster från LekebergsBostäder AB enligt upprättat avtal.

Fastighetsbestånd

Lekebergs Kommunfastigheters fastighetsbestånd innefattar 2 (2) lägenheter, 33 (33) lokalkontrakt och 5 (5) garage, carport och bilplatser.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lokaler	<u>36 046</u>	<u>36 046</u>	<u>34 134</u>	<u>34 543</u>	<u>30 890</u>
Totalt	<u>36 046</u>	<u>36 046</u>	<u>34 134</u>	<u>34 543</u>	<u>30 890</u>

Investeringar

Investeringar/underhåll har under året uppgår till 11 359 tkr (20 592 tkr). Endast utgifter nedlagda under 2018 medräknade.

Större investeringar/ underhåll under året har varit:

Kommunhuset ombyggnad bibliotek 5 830 tkr

Större överskjutande investeringar till 2019:

Till- och ombyggnad av Lekebergsskolan 130 000 tkr

Hyresutveckling

För år 2018 höjdes hyran enligt överenskommelse med Lekebergs kommun med 2 % från 1 januari 2018.

Vakanta lokaler

Bolaget har inga vakanta lokaler.

Resultat

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en vinst på 8 519tkr (vinst 247 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 500 tkr är 8 019 tkr och dess orsaker är i första hand lägre kostnad för underhåll pga övergång till K3 samt den uteblivet underhåll på Lekebergsskolan pga framflyttad byggstart.

Framtida utveckling

Framtida projekt:

- Färdigställa även den inre ombyggnaden av Stationshuset
- Nytt lågstadium vid Lekebergsskolan
- Utbyggnad av kök och matsal vid Lekebergsskolan
- Renovering av Lekebergsskolans mellanstadium
- Renovering och ombyggnad av kommunhuset

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 har inga större investeringsprojekt genomförts. Byggstart av om- och tillbyggnad Lekebergsskolan var planerat under året, men har flyttats fram. Under året färdigställdes om- och tillbyggnationen av bibliotekets lokaler i kommunhuset. I december marknadsvärderades bolagets fastigheter till 421 600 tkr. Bokfört värde för dessa fastigheter var per sista december 301 671 tkr. Därmed finns en betydande dold soliditet.

Förbrukningen av fastighetsel blev 2 164 078 (1 990 522) kWh. Den genomsnittliga fastighetselförbrukningen för 2018 var 78 (86) kWh/kvm Atemp. Graddagskorrigerad energiförbrukning för uppvärmning blev 87 (90) kWh/kvm jämfört med 2017. Vattenförbrukningen under året har ökat till 0,41 (0,35) kbm per kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknande av årsredovisningen bedöms ej föreligga.

Ägarförhållanden

Lekebergs kommun bildade 2009 en till 100 % ägd bolagskoncern där LEKEBERGS KOMMUNALA HOLDING AB är moderbolag.

LEKEBERGS KOMMUNFASTIGHETER AB ägs till 100 % av LEKEBERGS KOMMUNALA HOLDING AB (org.nr. 556518-0493).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hysesintäkter	tkr	43 664	39 640	37 698	32 812	28 150
Resultat efter finansiella poster	tkr	8 519	247	4 265	330	39
Balansomslutning	tkr	326 309	322 819	317 704	287 883	284 521
Soliditet	%	8,4	7,8	9,2	9,0	9,1
Avkastning på totalt kapital	%	3,3	0,8	1,9	1,1	1,1
Avkastning på eget kapital	%	31,2	1,0	14,6	1,3	0,2

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total area		36 126	36 126	34 134	34 543	30 890
Räntekostnad	kr/kvm	72	83	69	80	111
Räntenetto	kr/kvm	71	83	69	80	99
Avskrivningar	kr/kvm	341	283	281	249	181
Drift- och underhåll	kr/kvm	520	681	564	587	579
Långfristiga lån	kr/kvm	7 917	7 917	7 793	7 122	7 740

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Överkurs fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Eget kapital 2018-01-01	2 141	18 370	1 124	606	22 241
Korrigeringar med anledning av övergång till K3:					
Nedskrivning av fastigheter			-4 290		-4 290
Återläggning av ränteswap K2			4 227		4 227
Uppskjuten skatt			-4 659		-4 659
Korrigerat belopp vid årets ingång	2 141	18 370	-3 598	606	17 519
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
-Balanseras i ny räkning			606	-606	
Årets resultat				2 620	2 620
Belopp vid årets utgång	<u>2 141</u>	<u>18 370</u>	<u>-2 992</u>	<u>2 620</u>	<u>20 139</u>

Aktiekapitalet består av 21 411 st aktier.

ME *OP* *OP*

b

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	18 369 553
Balanserade vinstmedel	-2 991 935
Årets vinst	<u>2 620 125</u>
	kronor
	<u>17 997 743</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>17 997 743</u>
	kronor
	<u>17 997 743</u>

Mi-D *UJ* *GO*

U

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4	43 664	39 640
Övriga rörelseintäkter		1 334	1 228
		<u>44 998</u>	<u>40 868</u>
Rörelsens kostnader			
Material och tjänster	4, 5, 6	-10 274	-17 164
Taxebundna kostnader		-4 824	-4 153
Uppvärmning		-1 835	-1 796
Fastighetsskatt		-154	-122
Övriga externa kostnader	4	-4 491	-4 167
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-12 329	-10 228
		<u>-33 907</u>	<u>-37 630</u>
Summa rörelsens kostnader			
		-33 907	-37 630
Rörelseresultat		11 091	3 238
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	46	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 618	-2 993
		<u>-2 572</u>	<u>-2 991</u>
Summa resultat från finansiella poster			
		-2 572	-2 991
Resultat efter finansiella poster		8 519	247
Bokslutsdispositioner	10	-5 303	578
Skatt på årets resultat	11	-	-219
Uppskjuten skatt	11	-596	-
		<u>2 620</u>	<u>606</u>
Årets vinst			
		2 620	606

M. E. G. G.

G.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	12	301 671	310 993
Inventarier, verktyg och installationer	13	559	2 023
Pågående nyanläggningar	14	688	856
		<hr/>	<hr/>
		302 918	313 872
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		302 918	313 872
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		26	62
Aktuella skattefordringar		816	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 822	4 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	462	437
		<hr/>	<hr/>
		3 126	4 617
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		20 265	4 330
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		23 391	8 947
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		326 309	322 819
		<hr/>	<hr/>

100.00 4/8 00

le

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		2 141	2 141
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond		18 370	-
Balanserad vinst eller förlust		-2 992	19 494
Årets vinst		2 620	606
		<u>17 998</u>	<u>20 100</u>
Summa eget kapital		<u>20 139</u>	<u>22 241</u>
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	17	9 118	3 814
Summa obeskattade reserver		<u>9 118</u>	<u>3 814</u>
Avsättningar	18		
Uppskjutna skatter		4 045	-
Övriga avsättningar		-	4 227
Summa avsättningar		<u>4 045</u>	<u>4 227</u>
Långfristiga skulder	19, 20		
Övriga skulder till kreditinstitut		286 000	286 000
Summa långfristiga skulder		<u>286 000</u>	<u>286 000</u>
Kortfristiga skulder	20		
Leverantörsskulder		4 628	2 394
Skulder till koncernföretag	4	455	255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 924	3 888
Summa kortfristiga skulder		<u>7 007</u>	<u>6 537</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>326 309</u>	<u>322 819</u>

Kassaflödesanalys	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		11 091	3 238
Justering för poster som inte ingår i kassaflöde	22	12 329	10 228
Erhållen ränta		46	2
Erlagd ränta		-2 618	-2 993
Betald inkomstskatt		-1 128	-840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		<u>19 720</u>	<u>9 635</u>
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		2 619	-3 294
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		471	-14 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>22 810</u>	<u>-7 764</u>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 875	-30 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-6 875</u>	<u>-30 728</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>0</u>	<u>20 000</u>
Årets kassaflöde		<u>15 935</u>	<u>-18 492</u>
Likvida medel vid årets början		<u>4 330</u>	<u>22 822</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>20 265</u>	<u>4 330</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

F o m räkenskapsåret 2018 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bolaget är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Effekterna av övergången återfinns i uppställningen Förändring av eget kapital i förvaltningsberättelsen.

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 driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

Offentliga bidrag

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

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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

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

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

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

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, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

- Stomme och grund	60-100 år
- Värme sanitet	50 år
- Fasad	40-70 år
- Fönster och dörrar	40-50 år
- Yttertak	25-40 år
- El	40 år
- WC/badrum inkl porclin	30 år
- Köksinredning	30 år
- Ventilation	15-25 år
- Transport/hiss	25 år
- Inre ytskikt	10-15 år
- Styr- och övervakning	15 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

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.

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.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till 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 -4,7 mkr (-4,2 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 3,4 år (4,0 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,93 % (1,10 %).

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.

BE 20 08 08 00

1

Not 4 Transaktioner med närstående

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Uppgifter om moderföretaget		
Lekebergs Kommunfastigheter AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB, 556755-7680, Fjugesta.		
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp	10	11
Försäljning	1	-

Not 5 Material och tjänster

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	3 073	2 474
Reparationer	1 540	898
Underhåll	5 539	13 705
Revisionsuppdraget, PwC	83	82
Övriga tjänster från revisorerna, PwC	39	5
Summa	<u>10 274</u>	<u>17 164</u>

Not 6 Operationella leasingavtal

Såsom leasetagare

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

Såsom leasegivare, hyresvärd

För bolaget utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för lokaler med uppsägningstid om nio månader.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avskrivningar		
Byggnad	10 047	8 889
Markanläggningar	1 088	809
Inventarier, verktyg och installationer	1 194	530
Summa	<u>12 329</u>	<u>10 228</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränteintäkter	46	2
Summa	<u>46</u>	<u>2</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 618	2 993
Summa	<u>2 618</u>	<u>2 993</u>

M:576 07/11 68

0

Not 10 Bokslutsdispositioner

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förändring av överavskrivningar	-5 341	410
Förändring av periodiseringsfond	38	168
Summa	<u>-5 303</u>	<u>578</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	-	219
Uppskjuten skatt	596	-
Skatt på årets resultat	<u>596</u>	<u>219</u>
Redovisat resultat före skatt	3 216	825
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	707	181
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-
Skattemässig justering avskrivning byggnader	190	36
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll	-899	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	<u>2</u>	<u>2</u>
Redovisad skattekostnad	<u>0</u>	<u>219</u>



Not 12 Byggnader och mark

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	338 902	285 578
Omklassificeringar	-10 000	-
Årets anskaffningar	5 403	53 324
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 305	338 902
Ingående avskrivningar	-49 433	-40 544
Omklassificering	900	-
Årets avskrivningar	-10 192	-8 889
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 725	-49 433
Tillkommande nedskrivningar vid övergång till K3	-5 500	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar på nedskrivningar	145	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 355	0
Utgående planenligt restvärde byggnader	270 225	289 469
Byggnadsinventarier		
Omklassificeringar	14 032	-
Årets anskaffningar	1 399	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 431	0
Omklassificeringar	-3 383	-
Årets avskrivningar	-1 038	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 421	0
Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	11 010	0

M: 10 R. A. G. G.

6

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	2 580	2 936
Omklassificeringar	-	-514
Årets anskaffningar	-	236
Försäljningar och uttrangeringar	-	-78
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 580	2 580
Utgående planenligt restvärde mark	2 580	2 580
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	21 747	14 253
Årets anskaffningar	-	7 494
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 747	21 747
Ingående avskrivningar	-2 803	-1 993
Årets avskrivningar	-1 088	-810
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 891	-2 803
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	17 856	18 944
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt restvärde byggnader och mark	301 671	310 993
Taxeringsvärde fastigheter	13 205	17 550

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna värderades inför bokslutet till 421 600 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 301 671 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

ME






Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	5 581	5 581
Omklassifiseringar	-4 032	-
Årets anskaffningar	241	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 790	5 581
Ingående avskrivningar	-3 558	-3 028
Omklassificeringar	2 483	-
Årets avskrivningar	-156	-530
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 231	-3 558
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt restvärde inventarier, verktyg och installationer	<u>559</u>	<u>2 023</u>

Not 14 Pågående nyanläggningar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående nedlagda kostnader	856	30 589
Under året nedlagda kostnader	8 482	44 458
Under året genomförda omfördelningar	-8 650	-74 191
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>688</u>	<u>856</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	343	314
Övriga poster	119	123
	<hr/>	<hr/>
	<u>462</u>	<u>437</u>

Not 16 Förslag till disposition av resultatet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Överkursfond	18 370	18 370
Balanserade vinstmedel	-2 992	1 125
Årets vinst	2 620	606
	<hr/>	<hr/>
	17 998	20 101
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	17 998	20 100
	<hr/>	<hr/>
	17 998	20 100

Not 17 Obeskattade reserver

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	7 125	1 783
Periodiseringsfond	1 993	2 031
	<hr/>	<hr/>
Summa	9 118	3 814

Not 18 Övriga avsättningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Uppskjuten skatt temporära skillnader	4 045	-
Övriga poster	-	4 227
	<hr/>	<hr/>
Summa	4 045	4 227

MUSA P.S. GP

ab

Not 19 Lånestruktur och räntebindning

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

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Inom 1 år	101 000	101 000
Inom 3 - 4 år	85 000	-
Inom 4 - 5 år	-	85 000
Inom 5 - 6 år	-	-
Inom 6 - 7 år	100 000	-
Inom 7 - 8 år	-	100 000
Summa	<u>286 000</u>	<u>286 000</u>

Not 20 Upplåning

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Räntebärande skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	286 000	286 000
Summa	<u>286 000</u>	<u>286 000</u>
Summa räntebärande skulder	<u>286 000</u>	<u>286 000</u>
Förfallotider		
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	286 000	286 000
Summa	<u>286 000</u>	<u>286 000</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	1 036	1 142
Förutbetalda hyresintäkter	96	1 258
Övriga poster	792	1 488
Summa	<u>1 924</u>	<u>3 888</u>

Not 22 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, mm

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avskrivningar	12 329	10 228
Summa justeringar	<u>12 329</u>	<u>10 228</u>


M. S. P. S. S.

Q

Fjugesta 2019-02-28



Kjell Edlund
Vice ordförande



Sören Fagerstedt
Styrelseledamot



Gunilla Pihlblad
Styrelseledamot



Peter Sahlqvist
Ordförande



Sören Skårsjö
Verkställande direktör



Pelle Widlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-16.



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lekebergs Kommunfastigheter AB, org.nr 556755-7680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lekebergs Kommunfastigheter AB för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lekebergs Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 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 Lekebergs Kommunfastigheter 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 Lekebergs Kommunfastigheter 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 Lekebergs Kommunfastigheter AB för år 2018 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 Lekebergs Kommunfastigheter 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Örebro den 16 april 2019



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt 10 kap 13§ aktieförelagslagen

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i

Lekeberg Kommunfastigheter AB

Org nr 556755-7680

Vi har granskat Lekeberg Kommunfastigheter ABs verksamhet för år 2018.

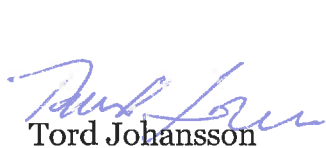
Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorns ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktieförelagslagen, kommunallagen samt god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning. Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor och en särskild granskningsredogörelse har upprättats.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden nedan.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Fjugesta den 16 april 2018



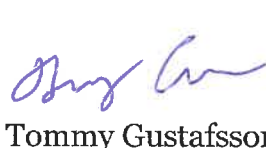
Tord Johansson

Lekmannarevisor



Bo Grimsell

Lekmannarevisor



Tommy Gustafsson

Lekmannarevisor



Åsa Ek

Lekmannarevisor



Birgitta Hultin

Lekmannarevisor