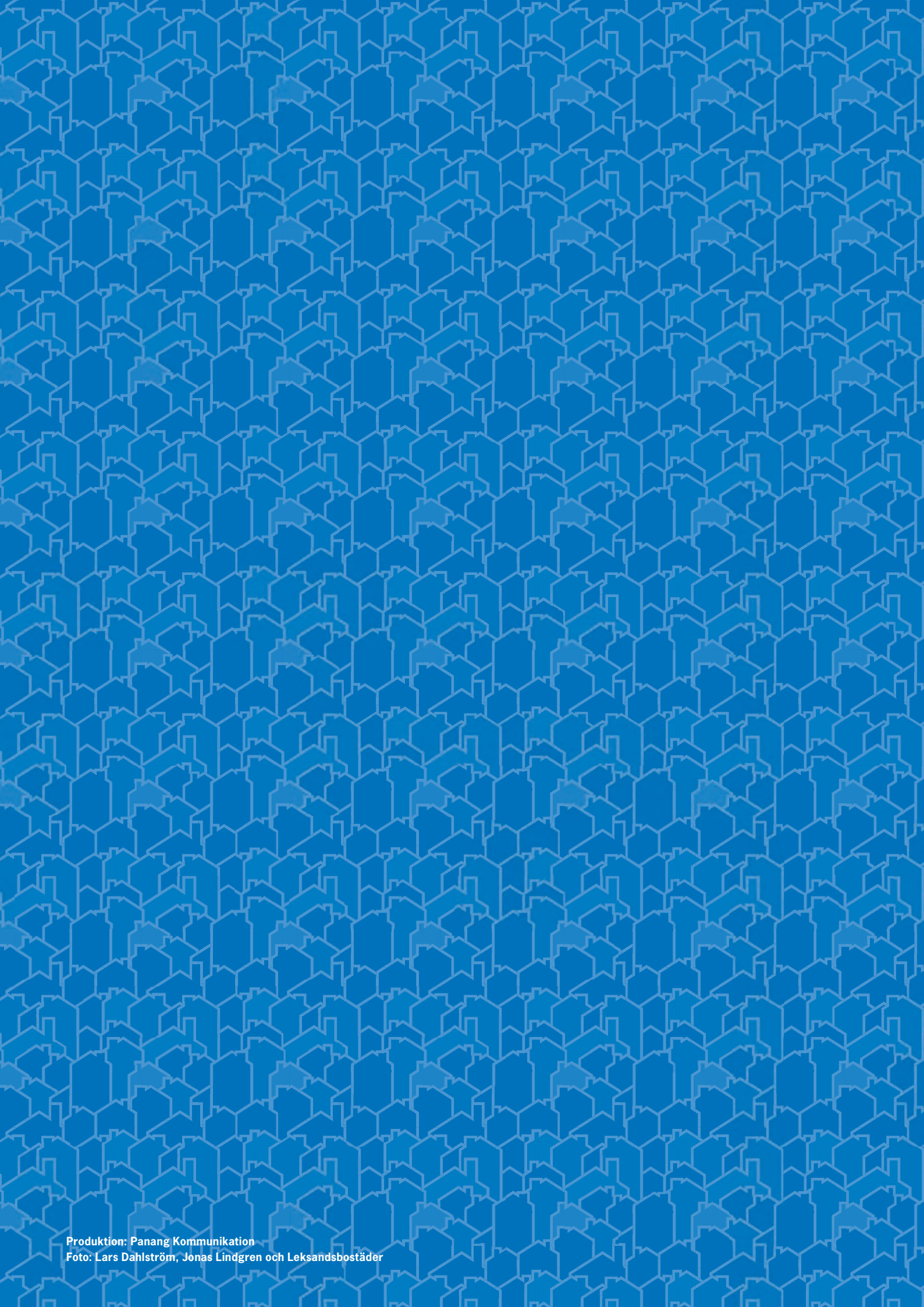




Årsredovisning 2019





Årsredovisning för räkensårsåret 2019

Innehåll

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Översikt, nyckeltal	7
Resultaträkning	18
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	24
Revisionsberättelse	30
Fastighetsspecifikation.....	32
Kartor över bostadområden	36

VD har (första) ordet



2019 – vi växer med Leksand

”Leksandsbostäder har som mål att hela tiden ligga i framkant för att kunna erbjuda ett modernt boende till våra nuvarande och framtida hyresgäster. Vi söker nu en ny VD för att förvalta och utveckla Leksandsbostäder till nästa nivå. Vill du vara med på vår resa att ta boendet in i framtiden när det gäller hållbarhet och trygghet?”

Så löd annonsen för ny VD och med stor ödmjukhet och entusiasm tog jag över som VD i slutet av 2019. Ovanstående är ledord för det fortsatta arbetet framöver för mig och mina engagerade kollegor. Vi skall fortsätta arbetet med att varje dag göra vår vision, ”Det är lätt att bo hos oss”, verklig.

Tidpunkten för min anställning kunde inte varit lämpligare, att få chansen att syna vad som gjorts under året och summera det i en årsredovisning. Då kan man stolt summera 2019, att vi redan är på väg. Inte minst genom de olika ”kvitton” vi fått på vårt arbete. Som exempel kan nämnas:

- Vi ökar återigen vårt ”nöjd kund-index”.
- Energisparprojektet ”EPC” börjar nu redovisa verkliga siffror, vilka visar bättre resultat än prognostiserat.
- Leksand får bäst betyg av invånarna, gällande renhållning av de offentliga utemiljöerna, i Dalarna.
- Anslutningen till Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop för de allmännyttiga bostadsföretagen att minska utsläppen av växthusgaser.

Enligt SCB (för 2018) så bodde ca 8,8 % av kommunens invånare hos Leksandsbostäder, det gör oss till en viktig aktör för kommunen. Det är en insikt som vi ödmjukt kan konstatera.

När det gäller målet att utöka antalet bostäder med minst 20 lägenheter per år, ligger vi mycket bra till. I juli blev 45 lägenheter i centrala Leksand, Kv. Snedkanten, klara. Intresset för lägenheterna var stort och alla lägenheterna har varit uthyrda från start. De nya hyresgästerna hade en stor spridning i ålder, vilket vi ser som extra positivt.

Satsningen på vår kundportal har varit lyckad. Vi kan summera antalet sökande i vår kö, vid årets slut, till ca 2 400. Större andelen, ca 80 %, består av personer som inte redan bor hos Leksandsbostäder. Ser man till åldersfördelningen, kan man se att de som är i ålder 18–30 år står för en betydande andel, ca 35 %.

Flyttningsfrekvensen är ett mått som vi använder i branschen för att följa in- och utflyttningar. Under året har den ökat något till 17 %. Om vi räknar in årets nyproduktion har 210 lägenheter fått nya hyresgäster. Av dessa har vi glädjande kunnat förmedla 188 lägenheter direkt till kön.

Resten gavs till olika förturer, där synnerliga skäl föreligger. Det är en del av vårt allmännyttiga uppdrag. De bostadssociala behoven är viktiga för oss och en bra bostad är många gånger vägen in till ett fungerande vardagsliv. Förturerna medges i samverkan med kommunen, förutom näringslivsförtur som hanteras av Leksandsbostäder.

För att kunna upprätthålla den kvalitet som vi vill förmedla, är våra medarbetare vår viktigaste tillgång. Därför känns det extra bra att få bekräftelse på att vi är en attraktiv arbetsplats, då vi under året haft många sökande till de utannonserade tjänsterna.

Resultatmässigt gör vi för året ett bra resultat och stärker vår soliditet ytterligare. Naturligtvis är det flera olika faktorer som bidrar till det, men det fortsatt låga ränteläget är av stor betydelse. Våra genomförda åtgärder för att minska energianvändningen ser vi också ger resultat, tillsammans med att klimatet allmänt blir varmare.

Inför 2020 och framåt

Leksandsbostäder har en ambition att följa de mål som Leksands kommun har satt upp i sin bostadsförsörjningsplan för 2020–2025. I den står det bland annat att Leksand har en vision om att växa till 18 000 invånare. Det återspeglas även i vår kö som växer. Det står även i våra ägardirektiv att vi skall ”bidra till tillväxt genom att vara en ledande aktör som bygger och förvaltar prisvärda hyresbostäder”. Detta gör att Leksandsbostäder behöver växa med fler lägenheter. Planering för att kunna bygga nya bostäder är ett viktigt arbete som ständigt står på agendan.

Närmast på tur är att vi planerar för att kunna starta arbetet med att bygga 39 lägenheter i vårt eget kvarter Storgärdet på Kärningberget under 2020. Detaljplanen är klar och vi arbetar nu med att färdigställa bygglovshandlingar. Vi har flera andra projektmöjligheter under utredning bland annat ca 12 mindre lägenheter i Kv. Paraden. I vår flerårsplan ser vi möjligheten att fortsätta bygga ut området Sandgärdet. Vi ser också över våra lokaler, om det är några som vi kan bygga om till lägenheter. Faktum är också att vakanserna har ökat inom lokalsidan.

Vi har lyckats hålla ner nyproduktionshyrorna på de sista projekten, mycket tack vare att vi fått statligt investeringsstöd. Stödet togs bort, men har nu åter införts under 2020. Det är förknippat med en del krav som inte riktigt är klargjorda, vilket skapar en viss osäkerhet. Självklart har vi fokus på att hitta lösningar som gör projekten kostnadseffektiva samtidigt som de får en låg livscykelkostnad, inte minst genom att minskad klimatpåverkan. Läger vi därtill att vi skall utforma husen med ett uttryck som visar framtidstro, samtidigt som vi skall ha respekt för vårt kulturarv. Då har vi en spännande utmaning som jag är övertygad om att vi klarar av.

Planering för nya särskilda boenden pågår i ett samarbete mellan Leksandsbostäder och Leksands kommun. När det gäller Tibble, kommer produktionen starta under 2020 för ett nytt boende. I samband med det, kommer den och den befintliga delen som kommer byggas ihop med nyproduktionen att övergå till kommunen, som då blir ägare. Vidare så fortsätter planeringen för att göra en planändring som berör Edshults särskilda boende, för en framtida byggnation. Sedan tidigare pågår tomställning av bolagets marklägenheter invid det särskilda boendet.

Under våren kommer en slutrapport angående den utredning som kommunen initierat rörande framtidens styrning, ledning och organisation av kommunens fastigheter, gata/park och bostadsbolag. Leksandsbostäder deltar aktivt. Stort fokus är att skapa en effektiv kommunkoncern, där man hittar synergier i stället för suboptimering. Jag är övertygad om att Leksandsbostäder fortsättningsvis, med sin spetskompetens, kommer ha en viktig roll i kommunkoncernen.

Vill framföra mitt innerliga tack mina medarbetare, dels för att jag känt mig välkommen men också för att de bidrar aktivt till att Leksand är ”lätt att leva i”.

Leksand i mars 2020

Anders Eklund
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Leksandsbostäder AB

Organisationsnummer 556496-0572.

Styrelsen och verkställande direktören för Leksandsbostäder AB får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

Ägare

Leksands kommun äger samtliga aktier i bolaget.

Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige har till ledamöter utsett följande:

Ordinarie styrelseledamöter

Ulrika Liljeberg, ordförande, Tällberg
Sebastian Larsson, vice ordf, Leksand
Mats Erkers, Leksand
PG Gregard, Leksand
Katarina Sonesson, Leksand
Viktor Zakrisson, Tällberg
Kent Dahlquist, Leksand

Styrelsesuppleanter

Maths Bolmstam, Leksand
Lena Ihlar, Leksand
Mikael Kyller, Siljansnäs

Ordinarie revisor

Emil Forsling, Falun

Revisorssuppleant

Peter Söderman, Västerås

Lekmannarevisorer

Alf Dahlin, Leksand
Lars Melin, Leksand
Ingemar Wiborgh, Insjön

Räkenskaperna har reviderats av
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio 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

Resultat och ställning

Företaget uppvisar för år 2019 ett positivt resultat på 17 989 tkr efter finansiella poster.

Totalt har de externa räntekostnaderna ökat med 341 tkr och uppgick under året till 4 433 tkr. I de externa räntekostnaderna ingår borgensavgift till kommunen med 1 447 tkr.

Under året har bolagets låneskuld ökat med 14 085 tkr. Nya lån på 15 370 tkr har upptagits. Under året har 45 080 tkr av företagets lån omsatts och amortering har skett med 1 285 tkr. Den totala skulden uppgick vid bokslutstillfället till 365 110 tkr.

Genomsnittlig låneränta för 2019 uppgår till 1,24 (1,21) %, inkl borgensavgift till kommunen på 0,4 %.

Soliditeten uppgår till 22,6 (21,1) %.

Finansiella risker

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.

Förslag till vinstdisposition

Årets vinst uppgår till 11 505 826,80 kr. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att den ansamlade vinsten 78 235 567,49 kr balanseras i ny räkning.

Förändring av eget kapital i kr	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	20 500 000	10 000 000	66 729 741	97 229 741
Årets resultat			11 505 826	11 505 826
Eget kapital 2019-12-31	20 500 000	10 000 000	78 235 567	108 735 567

Aktiekapitalet består av 2 050 st. aktier.

Femårsöversikt

OPERATIVA NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015
Medellägenhetshyra kr/m ² och år, bostäder	1008	971	961	956	955
Hysesbortfall i % av hyresintäkter, bostäder	0,53	0,7	1,2	0,9	0,8
Direktavkastning på totalt kapital, %	7,4	7,1	7,1	6,8	8,8
EKONOMISK ÖVERSIKT	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning, tkr	113 967	109 115	134 671	127 267	125 670
Kassalikviditet, %	182,3	82,1	229,1	81,4	123,9
Soliditet, %	22,6	21,1	20,1	21,4	20,1
Räntabilitet på eget kapital, %	14,9	14,5	8,6	6,8	12,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,2	4,2	3,8	3,3	4,5
Långfristiga skulder, tkr	364 110	349 271	320 465	261 879	265 583
Långfristiga skulder kr per kvm vägd yta, egna fastigheter	3 996	3 964	3 681	3 054	3 079
Genomsnittlig låneränta, %	1,24	1,21	1,57	2,04	2,22
ÖVRIGT	2019	2018	2017	2016	2015
Antal lägenheter exkl äldreboenden	1 019	974	956	938	938
Antal lägenheter outhyrda 31/12	6	3	5	3	3
Antal lägenheter outhyrda i %	0,6	0,3	0,5	0,3	0,3
Antal lägenheter i äldreboenden	197	197	197	197	197
Vägd yta vid året slut, egna fastigheter, m ²	91 116	88 120	87 062	85 750	86 241
Avflyttningar under året, antal	165	136	172	196	232
Flyttningsfrekvens (%)	17	14	18	21	25

Direktavkastning på totalt kapital

Förvaltningsnetto i procent av totalt kapital.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar minus lager i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av totalt kapital.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter finansnetto och skatt i procent av justerat eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus kostnadsräntor i procent av totalt kapital.

Genomsnittlig låneränta

Räntekostnad för lån i procent av genomsnittlig låneskuld.



Ulrika Liljeberg
Ordförande



Sebastian Larsson
Vice ordförande



Mats Erkers



PG Gregard



Katarina Sonesson



Viktor Zakrisson



Kent Dahlquist



Maths Bolmstam



Lena Ihlar



Mikael Kyller



Anders Eklund
Verkställande direktör



Olle Oskarsson
Vice verkställande direktör

Fastigheter

Egna fastigheter

Vid 2019 års utgång äger och förvaltar bolaget 1 019 lägenheter med totalt 61 712 m² bostadsyta, 41 lokaler med totalt 8 909 m² lokalyta samt fyra äldreboenden med totalt 20 080 m² bostads- och lokalyta. Bruttoarea för hela fastighetsbeståndet är 129 039 m².

Fastighetsunderhåll och reparationer

Under året har 9,5 Mkr (9,6 Mkr) lagts på planerat underhåll avseende egna fastigheter. Kostnaderna för reparationer uppgår till 2,3 Mkr (2,6 Mkr). Några av de större underhållsprojekten som utförts är utvändigt målning i Kv. Grewesmühl (1,0 Mkr) och vårt bostadsområde på Åhléns väg i Insjön (0,5 Mkr). Vid flerbostadshuset på Insjövägen 27 i Insjön har ytskiktsrenovering utförts i trapphusen (0,2 Mkr) därutöver har sedanligt lägenhetsunderhåll i hela beståndet utförts för 5,0 Mkr.

Energitjänsteprojekt (EPC-projekt)

Under hösten slutredovisades energitjänsteprojektet som pågått under åren 2014–2018. Projektet har varit mycket omfattande med totalt ca 400 åtgärder i 42 av våra fastighetsområden som genomförts under perioden från december 2014 till april 2018. Vi har bland annat sett över belysning, förbättrat vindsisoleringar och utfört ventilationsinstallationer. Även styr- och regleråtgärder, fjärravläsning och systematisk mätvärdesinsamling har genomförts. Slutredovisningen av projektet visar att åtgärderna har gett bra effekt. Baserat på faktiska mätvärden har elanvändningen minskat med 18 %, värmeanvändningen minskat med 13 % och vattenanvänd-

ningen minskat med 17 %. Budgeten för energitjänsteprojektet har varit 43 Mkr, fördelat på 25 Mkr för investeringsåtgärder och 18 Mkr för underhållsåtgärder. Då projektet har gett de önskade besparingarna, har vi nu i ett tidigare skede än planerat valt att avsluta uppföljningsfasen med entreprenören.

Brand på Siljansvägen 1

Den 4 mars utbröt en brand i ett av våra flerbostadshus vilket resulterade i en omfattande skada. Hela takkonstruktionen fick bytas ut och reparationsarbeten har utförts i sex av lägenheterna. Även lägenhetsförråd och fläktrum har byggts om. Majoriteten av hyresgästerna kunde återflytta till sina lägenheter efter en dryg månad men i sex av de tolv lägenheterna har återflytt dröjt ända till december 2019.

Hyresgästföreningen (HGF)

Tillsammans med HGF har vi haft samrådsträffar i bostadsområden och möten i utvecklingsgruppen för att diskutera aktuella frågor.

Hyresgästundersökning

Var tredje år genomför vi en hyresgästundersökning där vi historiskt fått mycket bra omdöme från våra hyresgäster. Det har därför varit en extra utmaning att behålla det fina betyget – och det har vi lyckats med! NKI (nöjdhetsindex) har återigen ökat. Vi går från den höga nivån 79 till 80, jämförelsetalet i branschen är 70. Exempel på områden där vi får höga värden är: nöjdhetsindex med hyresvärden (helhetsuppfattning om hyresvärden), nöjdhetsindex med boendet/prisvärdhet (hyresnivån), standarden och inomhusmiljön i bostaden samt personalens service och bemötande.





Fastighetsinvesteringar egna fastigheter

Kvarteret Snedkanten

Under året har 45 lägenheter färdigställts i kvarteret Snedkanten i Leksand, en förtätning i samklang med vår egen lokalfastighet. Fastigheten är byggd på ett sätt som ger en låg energianvändning och vi har även två solcellsanläggningar på taken. Tvättstugebokning och portsystem är digitala. Lägenheterna är fördelade på två byggnader i fem våningar. Alla 45 lägenheterna är uthyrda och inflyttning ägde rum den 1 juli 2019. Projektbudgeten hölls och bruttoinvesteringen uppgår till 94,7 mkr. Investeringsstöd har erhållits med 18,7 mkr. Det nya sophuset betjänar även lokalfastigheten och i samband med byggnationen gjordes även nya parkeringsplatser, dessa investeringar uppgår till 2,0 Mkr utöver bostadsprojektet.

Övriga investeringar

Under året färdigställdes det stora projektet med att installera FTX-ventilation i Kv. Storgärdet. Lägenheterna har försetts med modern ventilation som medför en påtaglig förbättring av inomhusklimatet. När vi summerar projektet har det upparbetats 14 Mkr vilket är 1,4 Mkr lägre än budgeterat. Under året har vi renoverat lekplatser i våra bostadsområden kv. Grewesmühl (0,7 Mkr) och kv. Vinkeln (0,2 Mkr). I kv. Smalåkern har dräneringsarbeten utförts vid några byggnader (2,3 Mkr) och vi har påbörjat renovering av våra personallokaler som finns i området. I vårt södra kvarter med marklägenheter på Edshult (Nordstjärnan och Flottistens väg) har vi efter hyresgästönskemål installerat utebelysning (0,4 Mkr). På Solhems äldreboende har vi bytt ut två ugnar i storköket (0,3 Mkr).

Pågående nybyggnationer

För kv. Storgärdet planerar vi en förtätning i vårt eget kvarter. Inriktning är nu ett så kallat stjärnhus i fyra våningar med totalt ca 40 lägenheter och vi planerar för en byggstart under senare delen av 2020. I kv. Paraden, där vi idag redan har 21 lägenheter som upplåts som studentboende, planerar vi för ytterligare ca 12 lägenheter. Vi hoppas kunna samordna denna nyproduktion med kommunens byggnation av den nya sporthallen i samma område.

Förvaltningsuppdrag kommunfastigheter

Bolaget utför för Leksands kommuns räkning administrativ och teknisk/ekonomisk förvaltning av kommunens fastighetsinnehav motsvarande 62 904 m² bruttoarea. Under året har uppdraget utökats med den nya förskolan Myran och en fastighet på Järnavägen 7 i Leksand. Fastigheterna på Insjövägen 4 och Järnavägen 3 i Leksand har rivits och därmed har förvaltningen överförts till kommunens markavdelning.

Under året övertog vi ansvaret och skötseln av fem mobila reservelverk från Dala Energi. Ytterligare fortsatt samverkan gällande krisberedskap har skett då Leksandsbostäders personal utbildats i eftersläckning skogsbrand av Brandkåren. Vi ingår nu i kommunens eftersläckningsorganisation tillsammans med övriga berörda kommunala verksamheter.

I bolagets redovisning hanteras alla gemensamma resurser, maskinell utrustning och personal med kringkostnader. Alla direkta verksamhetskostnader hanteras i kommunens redovisning.

För den del av resurserna som hanteras i vår redovisning avslutades året med ett överskott på +0,7 Mkr, som återlämnats till kommunen i en avräkning. Överskottet är att hänföra till ett flertal mindre avvikelser, varav kan nämnas: högre externa hyresintäkter, lägre kostnader för grönyteskötsel och personalkostnader. I bolaget redovisas ett resultat för förvaltningsuppdraget fastighet med 0,1 Mkr.

Fastighetsunderhåll och reparationer

Inom ramarna för förvaltningsuppdraget är det vår organisation som genomför dessa projekt. Prioritering av underhållsprojekten sker i samråd med kommunens fastighetsansvarige. Den ekonomiska redovisningen finns i sin helhet hos kommunen.

Under året har 2,5 Mkr (3,6 Mkr) lagts på planerat underhåll avseende förvaltningsuppdragets fastigheter. Minskningen beror på att budgeten är nerdragen och att vi ändrade vår planering efter kommunens ansträngda ekonomiska läge. Under året har vi genomfört ett 25-tal projekt inom olika områden och storlekar, däribland kan nämnas utvändigt målning av idrottshallen vid Insjöns skola (0,4 Mkr) och panncentralen/fd. brandstationen i Siljansnäs (0,2 Mkr), invändigt målning Åkerö skola (0,1 Mkr). Ett 50-tal mindre projekt med verksamhetsanpassningar har genomförts för totalt 450 tkr. Kostnaderna för reparationer uppgår till 1,2 Mkr (1,8 Mkr).

Energitjänsteprojekt (EPC-projekt)

Under hösten slutredovisades energitjänsteprojektet som pågått under åren 2015–2018. Cirka 200 åtgärder för att spara energi i 25 av kommunens fastigheter. Vi har bland annat sett överbelysning, gjort ventilationsåtgärder och förbättrat vindsisoleringar. Slutredovisningen av projektet visar att åtgärderna har gett bra effekt. Baserat på faktiska mätvärden har elanvändningen minskat med 17 %, värmeanvändningen minskat med 23 % och vattenanvändningen minskat med 32 %. Budgeten för energitjänsteprojektet har varit 24 miljoner kronor, fördelat på 19 miljoner för investeringsåtgärder och 5 miljoner för underhållsåtgärder. Då projektet har gett de önskade besparingarna, har vi nu i ett tidigare skede än planerat valt att avsluta uppföljningsfasen med entreprenören.

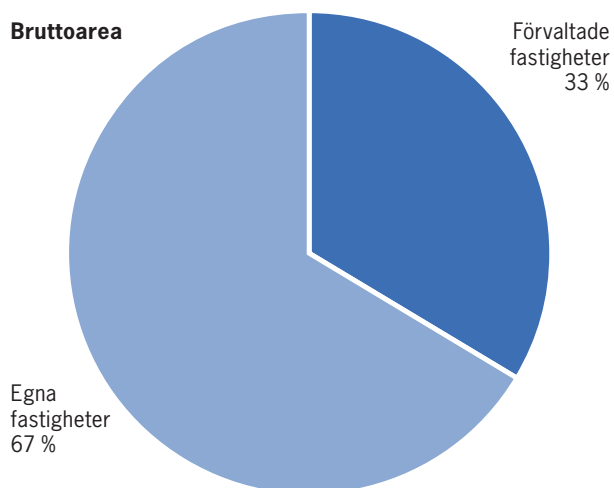
Fastighetsinvesteringar i de kommunala fastigheterna

Inom ramarna för förvaltningsuppdraget är det vår organisation som genomför dessa projekt. Prioritering av investeringsprojekten sker i samråd med kommunens fastighetsansvarige och utgifterna hanteras i kommunens redovisning.

Reinvesteringar har genomförts för 18,8 Mkr. Det största projektet var ombyggnationen av Pelikanens förskola (12,4 Mkr). Därutöver har genomförts ett 40-tal projekt, inom olika områden och storlekar, varav kan nämnas: Reservelverk vid Gästishallen (1,8 Mkr), ombyggnad del av Insjöns skola för särskola (0,7 Mkr), Kulturhuset säkerhetsfönster och markiser (0,5 Mkr). I slutet av årets färdigställdes nybyggnationen av förskolan Myran och verksamheten kommer att starta på det nya året. Totalkostnaden för förskolan blev 30,6 Mkr, varav 16,6 Mkr under året.

Pågående nybyggnationer av kommunala fastigheter

Vi är delaktiga i arbetet med om- och tillbyggnad av Tibble särskilda boende. I samband med byggnationen planeras det för att kommunen ska överta ägandet av delar av fastigheten. Det pågår även ett projekt med om- och tillbyggnad av tillagningsköket på Edshults särskilda boende, en fastighet som ägs av oss, men där ombyggnationen hanteras som en kommunal verksamhetsinvestering.



Klimat och Miljö

Klimatinitiativet

Vi är sedan slutet av 2018 anslutna till Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att vi ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % i förhållande till 2007-års nivå. Vi ser i vår statistik att vi minskar vår energianvändning och vi arbetar vidare med att säkerställa en kvalitetssäkrad uppföljningsmodell.

Fossilfritt

Energin för värme och varmvatten kommer nästan uteslutande från fjärrvärme (biobränsle) och pelletsanläggningar. Totala energianvändning av fjärrvärme var under 2019 10,3 GWh (10,1 GWh). I vårt eget bestånd är det bara Tibble äldreboende som har olja som spets. Under 2019 var förbrukningen av olja 0,031 GWh (0,034 GWh).

Vi har idag två solcellsanläggningar, en på Edshults särskilda boende och en på vårt nyaste kvarter Snedkanten. Anläggningen på Edshult har under 2019 har levererat 18 071 kWh (19 500 kWh) som har använts direkt i byggnaden. När det gäller vår andra anläggning på Snedkanten, så håller vi på att injustera den och i skrivande stund har vi inga siffror för uppnådd produktion under 2019.

Energieffektivisering

Enligt Leksands kommuns Energi- och Klimatplan är målet att vi ska minska energianvändningen med 20 % till år 2020, räknat från startåret 2009. Under året har vi arbetat aktivt med att förvalta och följa upp alla de åtgärder som vi har genomfört de senaste åren inom det stora energitjänsteprojektet.

Under hösten slutredovisades energitjänsteprojektet som pågått under åren 2014–2018. Projektet har varit mycket omfattande med totalt ca 400 åtgärder i 42 av våra fastighetsområden som genomförts under perioden från december 2014 till april 2018. Vi har bland annat sett över belysning, förbättrat vindsisoleringar och utfört ventilationsinstallationer. Även styr- och regleråtgärder, fjärravläsning och systematisk mätvärdesinsamling har genomförts. Slutredovisningen av projektet visar att åtgärderna har gett bra effekt. Baserat på faktiska mätvärden har elanvändningen minskat med 18 %, värmeanvändningen minskat med 13 % och vattenanvändningen minskat med 17 %.

Vattenanvändningen styrs till största delen av våra hyresgästers beteenden. Vi har installerat snålspolande armaturer och har rutiner för att upptäcka läckor. Den totala vattenförbrukningen uppgick till ca 88 592 m³ (83 000 m³). Orsaken till att vi har en ökad vattenanvändning är till största delen att hänföra till helårseffekt av nybyggnationen i kv. Sandgärdet samt kv. Snedkanten där vi hade inflyttning 1 juli 2019.

Miljöarbete

Bolaget har en egen miljöhandbok där vi har mål och åtgärder för vår verksamhet. Vi har implementerat kommunens Energi- och Klimatplan samt Miljöplan i vår handbok.

Leksands kommuns miljöpolicy är således styrande även för Leksandsbostäder. Vi presenterar här ett utdrag av den:

”Vi ska i alla våra verksamheter arbeta för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling, ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Alla ska vara med och ta ansvar för att miljöpolicyen genomsyrar beslut och handlingar i stort och smått. Vi ska vara ett föredöme för invånare och besökare.

Vi ska därför, så långt det är möjligt:

- spara på energi och gå över till förnybara energikällor
- ställa höga miljökrav vid all upphandling, byta ut varor och kemiska produkter mot mindre skadliga och minimera miljöbelastande utsläpp
- kontinuerligt öka miljömedvetenheten hos anställda, invånare, företagare och övriga verksamma i kommunen.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet. Anmälningspliktig verksamhet som bedrivs är transport av farligt avfall och icke-farligt avfall som uppkommit i egen yrkesmässig verksamhet.

Anmäld transport av farligt avfall avser exempelvis:

- batterier
- lysrör och eller andra ljuskällor

Återvinning och avfall

I anslutning till bostäderna finns det alltid kärl för brännbart och komposterbart hushållsavfall och i merparten av våra bostäder finns det även utrymme för källsorteringsfraktioner.

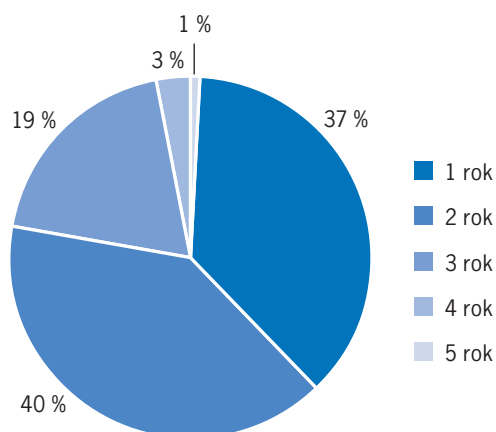
Vi har tidigare år sett att vår strävan att öka återvinningen av avfall från alla fastigheter gett resultat.

Insamlad volym (ton)	2019	2018
Glas	29,8	14,1
Metallförpackningar	6,0	3,9
Plastförpackningar	5,9	3,8
Pappersförpackningar	8,6	9,7
Returpapper	35,9	46,6

Hyresmarknaden

Bostadssökande

Under året har vi kunnat erbjuda 198 lägenheter till nya hyresgäster. Antalet sökande i vårt intresseregister den 31 december 2019 var 2 427 (1 474) personer. Intresset för olika lägenhetsstorlekar fördelar sig enligt följande:



Hyresbortfall

Hyresbortfallet för de outhyrda lägenheterna har minskat med 48 tkr i förhållande till 2018 och uppgår för 2019 till 323 tkr. För vissa områden utanför centrala Leksand kan vi se en liten ökning av kostnaden för hyresbortfall. Även kostnad för hyresbortfall för lägenheter outhyrda under reparation inräknas i dessa siffror, och tiden för hur länge en lägenhet har varit under reparation ger utslag i dessa siffror. Antalet omflyttningar ökade för 2019 till 17 %. Årets inflytt i nyproduktion bidrar till ökningen, men även utan det tillskottet var det en ökning gentemot förra året. Kostnaden för outhyrda bilplatser är fortsatt relativt hög och uppgår till 373 tkr för 2019. Bortfallet avseende outhyrda lokaler har ökat och uppgår till 334 tkr för 2019. När en lokal blir outhyrd en längre tid, ger det ett stort genomslag på dessa siffror.

Hyresförhandlingar

Hyrorna höjdes med 1,85 % för 2019. Den genomsnittliga ökningen för företagen inom Svenska Allmännyttan uppgår till 1,92 %. Leksandsbostäder yrkade i november inför hyresförhandlingen på en hyreshöjning med 3 % för nästkommande år. Parterna kom överens om att hyrorna för år 2020 skulle öka med 1,85 %.



Förvaltningsuppdrag Gata/Park

Förvaltningsuppdraget

Bolaget utför för Leksands kommuns räkning administrativ och teknisk förvaltning av kommunens gator, vägar, parker och offentliga platser. Uppdraget innefattar totalt ca 39 mil gator och vägar varav ca 33 mil är enskilda vägar, ca 3 mil tätortsvägar samt ca 3 mil gång- och cykelvägar.

Arbetet med drift och underhåll av vägnätet under barmarks-säsongen sker till övervägande del med egen personal och egen maskinpark.

Vinterväghållning på det enskilda vägnätet utförs av kommunen upphandlade entreprenörer. I de centrala delarna av Leksand utförs arbetet med egen personal och egen maskinpark.

Parkunderhållet omfattar skötsel av kommunens parker, grönområden och lekplatser, samt en del grönyteskötsel på kommunens fastigheter. Parkmarken omfattar ca 30 ha. I detta ingår skötsel av häckar, träd, perenner, buskar, lekparkar, parkbänkar och inte minst gräsklippning.

Gata/Park utför också den renhållningsskyldighet som åligger kommunen på gator, torg, parker och andra allmänna platser. Till detta kommer också utsmyckning av gator och offentliga platser. Vid publika evenemang och säsongsaktiviteter är ofta Gata/Park engagerade för att utföra någon uppgift.

Därutöver utför Gata/Park grönyteskötseln på Leksandsbostädernas eget fastighetsbestånd och på de kommunala fastigheterna.

För att klara alla arbetsuppgifter under sommarhalvåret utökar vi vår personalstyrka med ca 25 personer under olika långa perioder. Merparten av vår extra personal är ungdomar och det är mycket positivt att vi kan bidra med denna möjlighet för så många att få sitt första jobb.

Ekonomisk sammanfattning

I bolagets redovisning hanteras alla gemensamma resurser, maskinell utrustning och personal med kringkostnader. Alla direkta verksamhetskostnader hanteras i kommunens redovisning.

Avvikelsen mot budget uppgår till -0,7 Mkr totalt för hela uppdraget. Största delen av underskottet är att hänföra till en kostsam vinterväghållning, både under den inledande vårvintern och avslutningen på året. Kostnaderna för barmarksunderhållet har i viss omfattning begränsats första halvåret för att totalt sett hållits på en relativt normal nivå. Underskottet balanseras av lägre arbetskraftskostnader än budgeterat samt att planerat utbyte av arbetsmaskiner har senarelagts något till 2020. I bolaget redovisas ett resultat för förvaltningsuppdraget Gata/Park med 0,2 Mkr.

Vad har hänt under året?

Under året har investeringar genomförts med 4,9 Mkr. Arbetet med upprustning av de kommunala lekplatserna har fortsatt i enlighet med beslut i lekplatsutredningen och i år färdigställdes

en närlekplats vid Groggatan-Halvardsgatan i Leksand, 0,5 Mkr. Upprustning av bron till Udden färdigställdes under året och den totala utgiften blev 2,0 Mkr. Inom ramarna för förvaltningsuppdraget är det vår organisation som genomför dessa projekt. Prioritering av projekten sker i samråd med kommunen och utgifterna hanteras i kommunens redovisning.

Under året har vägupprustningar gjorts med 1,2 Mkr avseende belägnings- och entreprenadarbeten.

Inför sommaren 2019 invigdes Torget, som i projektet med centrumutvecklingen i Leksands Noret har fått en ny gestaltning. Centralt finns en stor flexibel torgyta för folkliv och möten, här kan marknader, handels- och kulturevenemang ta plats. Blomlådor i cortenplåt reglerar torgets olika ytor och användande. Det nya torget kräver en ökad arbetsinsats av Gata/Park utifrån skötsel och hantering av den flexibla utformningen med anpassning efter behov och situation.

Framtida vägar i Leksand

Under året har arbetet med Leksands kommuns målsättning att skapa en långsiktigt hållbar väghållningsorganisation i hela kommunen intensifierats genom att Lantmäteriet påbörjat arbetet med att bilda gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar. Djura var först ut och därefter fortsatte processen med Insjöområdet. I samband med denna process är gatuförvaltningen delaktig vid möten och vägsyner med mera.

Målsättningen innebär:

- tydlighet i ägande och ansvar
- tydliga regelverk för kommunens engagemang
- långsiktigt säkerställd vägdrift
- långsiktigt säkerställd planering av upprustning och investeringar

Mycket arbete återstår fortfarande, men när det väl är klart får de enskilda vägarnas ägare ta ansvar för investeringar och upprustning. Avseende den fortsatta skötseln av de enskilda vägarna av vägarna kommer kommunen erbjuda fortsatt skötsel eller stöd till skötsel i enlighet med det antagna förslaget ”Regler för kommunalt stöd till enskilda vägar”. Tiden för att skriva avtal med kommunen är förlängd till den 1 september 2020 eller snarast efter att väghållningsorganisation finns. Det nya regelverket innebär att kommunen kan ge stöd i form av skötsel eller driftbidrag till enskilda väghållare (samfällighetsföreningar).

Regler för kommunalt stöd till enskilda vägar utgår från några grundläggande förutsättningar och principer. Förutsättningar för att kunna erbjudas kommunalt stöd till enskild väg är att:

- Det finns fastboende.
- Det finns en tydlig och aktiv väghållningsorganisation.
- Väg hålls öppen för allmän trafik.



Väsentliga händelser under året och utsikter för 2020

Egna fastigheter

Uthyrningssituationen

Under året har i medeltal 99,2 % av lägenheterna varit uthyrda, att jämföras med år 2018 då motsvarande tal var 99,3 %. Målet är att ha minst 99 % av lägenhetsbeståndet uthyrt.

Förändringar i fastighetsbeståndet

I kv. Snedkanten i centrala Noret har under året 45 lägenheter färdigställt. Lägenheterna var klara för inflyttning den 1 juli, alla var uthyrda från första dagen. Bruttoinvesteringen uppgår till 94,7 Mkr. Investeringsstöd har erhållits med 18,7 Mkr.

För kv. Storgärdet har planering av nyproduktion fortsatt under året. Planerna innefattar en möjlig produktion på ca 40 nya lägenheter. Inriktning är nu ett så kallat stjärnhus i fyra våningar och vi planerar för en byggstart under senare delen av 2020. Det pågår även planering för en utökning med ca 12 mindre lägenheter i kv. Paradén, ett kvarter där vi redan idag

har 21 lägenheter som upplåts som studentboende. I övrigt har vi i samband med markköpet för kv. Sandgärdet i Insjön tillfört tomtmark som möjliggör ytterligare byggnation i Insjön.

Planeringen för om- och tillbyggnad av Tibble särskilda boende är i full gång. Vi hoppas på en byggstart under våren 2020. Det är kommunen som står för hela projektet och för bolaget betyder det att delar av nuvarande äldreboende ska överlåtas till kommunen i samband med byggnationen. I nuläget är det inte utrett hur de byggnaderna som vi fortsatt kommer att äga ska utvecklas. Under året har även planering för en om- och tillbyggnad av tillagningsköket på Edshults särskilda boende påbörjats. Fastigheten ägs av bolaget, men investeringen hanteras som en kommunal verksamhetsinvestering. Vidare fortsätter planeringen för en ändring av detaljplanen som berör den framtida utbyggnaden av Edshults särskilda boende. Arbetet med förberedelser inför den förestående rivningen av marklägenheterna inom planområdet fortgår.





I början av mars 2019 drabbades bolaget av en omfattande brand i kv. Prinsen Siljansvägen 1. Skadan berörde tolv lägenheter i olika grad. I sex av lägenheterna kunde hyresgästerna återflytta till sina lägenheter under mitten av april. I återstående sex av lägenheterna var skadorna så omfattande att återflytt dröjde ända till december.

Klimat- och miljöarbete

Att minska energianvändningen i fastigheter är en viktig del i vårt arbete. Under 2019 slutredovisades det energitjänsteprojekt (EPC) som pågått under åren 2014–2018. Projektet har varit mycket omfattande med totalt ca 400 åtgärder i 42 av våra områden. Slutredovisningen av projektet visar att åtgärderna gett bra effekt. Baserat på faktiska mätvärden har elanvändningen minskat med 17 %, värmeanvändningen med 13 % och vattenanvändningen har minskat med 17 %. Då projektet har gett de önskade besparingarna, har vi i ett tidigare skede än planerat valt att avsluta uppföljningsfasen av projektet.

Förvaltningsuppdragen

Kommunfastigheter

Ytterligare fortsatt samverkan gällande krisberedskap har skett då Leksandsbostäders personal utbildats i eftersläckning skogsbrand av Brandkåren. Vi ingår nu i kommunens eftersläckningsorganisation tillsammans med övriga berörda kommunala verksamheter. Under året övertog vi ansvaret och skötseln av fem mobila reservverk från Dala Energi. Vi ansvarar nu för alla åtta mobila reservverk som kommunen har. Vi ansvarar även för de fasta reservverk som finns på vissa fastigheter.

Arbetet med kommunens investeringar är fortsatt intensivt. Nybyggnationen av förskolan Myran har slutförts under året och vi övertog driftsansvaret i slutet av året. Pelikanens förskola har genomgått en stor ombyggnad under 2019. Därutöver har genomförts ett 40-tal mindre projekt, varav

kan nämnas Reservverk vid Gästishallen, ombyggnad del av Insjöns skola för särskola samt Kulturhuset säkerhetsfönster och markiser.

Vi fortsätter aktivt vårt arbete med underhållsprojekt utifrån de anslagna medlen. Under året fick vi ändra vår planering utifrån det ansträngda ekonomiska läget i kommunen. Vi har ändå utfört ett stort antal projekt däribland kan nämnas utvändigt målning av idrottshallen vid Insjöns skola och flera byggnader invid Siljansnäs skola samt invändig målning på Åkerö skola. Vi underlättar för verksamheterna genom mindre anpassningar av befintliga lokaler och har genomfört ett 50-tal mindre projekt med verksamhetsanpassningar.

Gata/Park

Arbetet med att genomföra de politiska besluten har fortsatt under året. Målet är att skapa en långsiktigt hållbar väghållningsorganisation i hela kommunen genom ett ökat ansvarstagande av vägs ägare för de enskilda vägar kommunen sköter. Kommunstyrelsen har beslutat att byar som tecknar avtal med kommunen senast 2020-09-01 eller snarast efter att väghållningsorganisation finns, får stöd i form av skötsel eller driftbidrag. Lantmäteriet har påbörjat arbetet med att bilda gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar.

Målsättningen innebär: tydlighet i ägande och ansvar, tydliga regelverk för kommunens engagemang, långsiktig säkerställd vägdrift samt långsiktig säkerställd planering av upprustningar och investeringar.

Framtida organisation

Under våren 2020 kommer en slutrapport angående den utredning som kommunen initierat rörande framtidens styrning, ledning och organisation av kommunens fastigheter, Gata/Park och bostadsbolag.

Resultaträkning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

(Belopp i tkr)	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	3	92 840	88 179
Aktiverat arbete för egen räkning		117	198
Övriga rörelseintäkter	4	21 005	20 736
Summa intäkter		113 962	109 113
Rörelsens kostnader	5		
Material		-2 821	-2 506
Tjänster		-14 267	-14 983
Taxebundna kostnader		-10 087	-9 317
Uppvärmning		-10 107	-9 867
Fastighetsskatt		-1 510	-1 201
Övriga externa kostnader	6, 7	-10 870	-11 847
Personalkostnader	8	-24 877	-23 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-17 162	-15 030
Summa rörelsens kostnader		-91 701	-88 106
RÖRELSERESULTAT	10	22 261	21 007
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	272
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 433	-4 092
Summa resultat från finansiella poster		-4 272	-3 820
Resultat efter finansiella poster		17 989	17 187
Bokslutsdispositioner	11	-3 321	-4 998
Skatt på årets resultat	12	-3 162	-1 718
ÅRETS VINST		11 506	10 471



LISANDS
BOPÄRKE

10

8

8

Balansräkning per 2019-12-31

(Belopp i tkr)	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	450 770	371 807
Inventarier	14	14 102	13 537
Pågående ny- och ombyggnad	15	1 709	88 140
Summa		466 581	473 484
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	16	193	138
Summa anläggningstillgångar		466 774	473 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Förråd i olja		133	156
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		827	2 258
Aktuella skattefordringar		-	362
Övriga kortfristiga fordringar		38	2 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	12 569	5 487
Summa		13 434	10 504
Kassa och bank	18	53 830	19 525
Summa omsättningstillgångar		67 397	30 185
SUMMA TILLGÅNGAR		534 171	503 807

forts. balansräkning per 2019-12-31

(Belopp i tkr)	Not	2019	2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 2 050 st à 10 000 kr		20 500	20 500
Reservfond		10 000	10 000
Summa bundet eget kapital		30 500	30 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		66 730	56 259
Årets resultat		11 506	10 471
Summa fritt eget kapital		78 236	66 730
Summa eget kapital	19, 20	108 736	97 230
OBESKATTADE RESERVER	21	15 451	12 129
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	22	8 868	8 267
Summa avsättningar		8 868	8 267
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	23, 24	364 110	349 271
Summa långfristiga skulder		364 110	349 271
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		1 000	1 754
Leverantörsskulder		15 841	13 588
Aktuella skatteskulder		1 073	-
Övriga kortfristiga skulder		4 084	7 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	15 008	13 830
Summa kortfristiga skulder		37 006	36 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		534 171	503 807

Kassaflödesanalys

(Belopp i tkr)	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		22 261	21 008
Avskrivningar		17 162	15 030
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-52	-432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 371	35 606
Erhållen ränta		161	272
Erlagd ränta		-4 496	-5 581
Betald inkomstskatt		-1 125	3
Summa		33 911	30 300
Ökning (-) minskning (+) varulager		22	276
Ökning (-) minskning (+) kundfordringar		1 431	-690
Ökning (-) minskning (+) övriga kortfristiga fordringar		-4 731	-4 886
Ökning (+) minskning (-) leverantörsskulder		2 253	20
Ökning (+) minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder		-2 406	2 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30 480	27 338
Investeringsverksamheten			
Ökning (+) minskning (-)			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 331	-114 203
Sålda materiella anläggningstillgångar		125	469
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-54	-9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 260	-113 743
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		15 370	30 000
Amortering av skuld		-1 285	-1 854
Likvida medel vid årets början		19 525	77 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		33 610	105 930
Årets kassaflöde		53 830	19 525
Likvida medel vid årets slut		53 830	19 525



Noter

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, uttrangeras 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	50 år
– el	40 år
– köksinredning	30 år
– ventilation	25 år
– hiss	25 år
– energiproducerande installationer	20 år
– hyresgäst Anpassningar (avtalsknutna)	15–20 år
– inre ytskikt	15 år
– styr- och övervakning	15 år
– restpost	50 år

Markanläggningar

Anslutningsavgifter, byggnads- och markinventarier	5–15 år
Reservekraftverk	15 år
Installationer	20 år
Inventarier, verktyg och fordon	5–10 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.

Oljelager

Oljelagret 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.

Kassaflödeanalys

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

	2019	2018
Ansvarförbindelser		
Garantisumma, Fastigo	311	297
Summa	311	297

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	2019	2018
Bostäder	60 706	56 497
Äldreboenden	20 381	20 100
Lokaler	10 797	10 646
Övriga objekt	2 096	2 000
Summa	93 980	89 243

Avgår outhyrda och hyresreduceringar:		
Bostäder	-323	-372
Äldreboenden	-	-
Lokaler	-334	-233
Övriga objekt	-373	-381
Hyresreduceringar	-110	-78
Summa	-1 140	-1 064
Summa hyresintäkter netto	92 840	88 179

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Förvaltningsuppdrag Fastigheter	8 285	8 249
Förvaltningsuppdrag Gata/Park	11 414	11 678
Övriga förvaltningsintäkter	1 306	809
Summa övriga rörelseintäkter	21 005	20 736

Not 5 Fördelning rörelsens kostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och städ	11 732	10 365
Reparationer	2 271	2 643
Reparationer i samband med försäkringsskador	1 015	1 255
Underhållskostnader	9 528	9 622
Taxebundna kostnader	10 087	9 317
Uppvärmning	10 107	9 867
Administration	8 024	8 592
Kostnader avseende externa kundarbeten	312	150
Övriga driftkostnader	1 552	1 295
Kostnader för Fastighet förvaltningsuppdrag	7 863	7 884
Kostnader för Gata/Park förvaltningsuppdrag	10 538	10 885
Fastighetsskatt	1 510	1 201
Avskrivning	17 162	15 030
Övriga rörelsekostnader		-
Summa	91 701	88 106

Not 6 Ersättning till revisorerna

PWC	2019	2018
Revisionsuppdraget	109	75
Revision belöpande på tidigare år	64	20
Skatterådgivning	-	17
Övriga tjänster	78	8
Summa	251	120

Not 7 Operationella leasingkostnader

	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	651	752
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 195	1 677
	1 846	2 429
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	786	559

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	12
Män	26	26
Totalt	38	38
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 032	912
Löner och ersättningar till övriga anställda	15 297	14 488
Totalt	16 329	15 400
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 803	5 298
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	195	274
Pensionskostnader för övriga anställda	746	1 062
Totalt	23 073	22 034

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

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	1
Män	5	4
Totalt	7	5

Antal verkställande direktörer eller andra ledande befattningshavare

Kvinnor	2	3
Män	3	2
Totalt	5	5

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 9 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och markanläggningar	14 409	12 681
Inventarier	2 753	2 349
Summa	17 162	15 030

Not 10 Rörelseresultat fördelat på rörelsegrenar

	2019	2018
Fastighetsförvaltning egna fastigheter	21 871	20 625
Förvaltningsuppdrag fastigheter och gata/park verksamhet	390	382
Summa	22 261	21 007

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	668	-2 854
Avsättning till ny periodiseringsfond	-3 989	-2 144
Summa	-3 321	-4 998

Not 12 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	2 561	1 415
Uppskjuten skatt	601	303
Skatt på årets resultat	3 162	1 718
Redovisat resultat före bokslutsdispositioner och skatt	17 989	17 187
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-3 850	-3 781
Skatteeffekt av bokslutsdispositioner	711	1 100
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-21	-12
Skatteeffekt av andra ej bokförda kostnader	552	184
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-2	-
Skatteeffekt av skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivningar	49	110
Uppskjuten skatt	-601	-303
Skatt hänförlig till outnyttjat underskott fr föreg år	-	984
Redovisad skattekostnad	-3 162	-1 718

Not 13 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	616 141	585 070
Årets nyinvesteringar		
Byggnad	90 044	28 641
Mark	-	1 493
Markanläggningar	3 394	937
Årets försäljningar/utrangeringar		
Byggnad	-62	-
Mark	-	-
Markanläggningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	709 517	616 141
Ingående avskrivningar	-244 334	-231 653
Byggnad	-14 059	-12 408
Markanläggning	-350	-273
Försäljning/utrangering	-4	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-258 747	-244 334
Utgående redovisat värde	450 770	371 807
Bokfört värde byggnader	420 607	344 688
Bokfört värde markanläggning	6 565	3 521
Bokfört värde mark	23 598	23 598
Summa bokfört värde	450 770	371 807

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår investeringsbidrag med 30 961 (12 326) tkr. Bolaget bedömer att det totala marknadsvärdet för fastighetsbeståndet uppgår till 896 Mkr. Portföljvärderingen är internt utförd och baseras på kassaflödet över 10 år. Värderingen innehåller följande lokalslag: bostäder, kontor samt övrigt utan area (p-platser). Leverantör av marknadsinformation är NAI Svefa. Direktavkastningskrav i värderingen ligger i ett intervall mellan 5,5 – 7,25 % för bostäder och 7,0 – 9,0 % för lokaler. Värderingen baseras på bolagets kontraktinformation.

Not 14 Inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	37 373	36 032
– Inköp	3 324	1 665
– Försäljningar och utrangeringar	-146	-324
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 551	37 373
Ingående avskrivningar	-23 836	-21 773
– Försäljningar och utrangeringar	139	286
– Avskrivningar	-2 752	-2 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 449	-23 836
Utgående restvärde enligt plan	14 102	13 537

Not 15 Pågående byggnationer

	2019	2018
Ingående balans	88 140	6 673
Nya pågående investeringar	864	84 520
Under året kostnadsfört	-358	-354
Under året omfört till byggnad	-85 909	-2 340
Under året omfört till mark	-	-
Under året omfört till markanläggning	-	-
Under året omfört till inventarier	-1 028	-359
Utgående nedlagda kostnader	1 709	88 140

Not 16 Finansiella anläggnings-tillgångar

	2019	2018
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	40	40
Innestående återbäringsmedel	153	98
Summa	193	138

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018
Förutbetalda försäkringsavgifter	891	720
Övriga poster	11 678	4 767
Summa	12 569	5 487

Not 18 Likvida medel

	2019	2018
Banktillgodohavanden	0	63
Medel på koncernkonto	53 830	19 462
Summa	53 830	19 525

Not 19 Förslag till disposition av resultatet

	2019	2018
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	66 730	56 259
Årets vinst	11 506	10 471
Summa	78 236	66 730
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	78 236	66 730

Not 20 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	20 500	10 000	66 730	97 230
Årets resultat			11 506	11 506
Eget kapital 2019-12-31	20 500	10 000	78 236	108 736

Aktiekapitalet består av 2 050 st aktier.

Not 21 Obeskattade reserver

	2019	2018
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	9 317	9 985
Periodiseringsfonder 2018	2 144	2 144
Periodiseringsfonder 2019	3 990	-
Summa	15 451	12 129

Not 22 Uppskjuten skatt

	2019	2018
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	8 868	8 267
Summa	8 868	8 267

Not 23 Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar		
Pantbrev i fastigheter	94 839	94 839
varav i eget förvar	-94 839	-94 839
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 24 Upplåning

	2019	2018
Räntebärande skulder. Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	-	-
Skulder till kreditinstitut	45 450	-
Summa	45 450	-
Räntebärande skulder. Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	68 700	68 700
Skulder till kreditinstitut	200 310	236 960
Summa	269 010	305 660
Räntebärande skulder. Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1 år		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	-	11 250
Skulder till kreditinstitut	50 650	34 115
Summa	50 650	45 365
Summa räntebärande skulder	365 110	351 025

Genomsnittlig låneränta 2019 1,24 % (1,21 %), inkl. borgensavgift till kommunen på 0,4 %. Kommunens borgensåtagande avseende bolagets låneskuld uppgår vid årsskiftet till 365 110 tkr (inkl. kortfristig del av skuld 1 000 tkr).

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018
Upplupna räntekostnader	538	600
Förutbetalda hyror och avgifter	7 263	7 146
Upplupna löner och semesterlöner	1 560	1 730
Upplupna sociala avgifter	596	711
Övriga poster	5 051	3 643
Summa	15 008	13 830

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman, för fastställelse.

Leksand 2020-04-03

Anders Eklund
Verkställande Direktör

Ulrika Liljeberg
Ordförande

Sebastian Larsson
Vice ordförande

Mats Erkers

PG Gregard

Katarina Sonesson

Viktor Zakrisson

Kent Dahlgvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-07

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 2019.

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 2019 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 Leksandsbostäder 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 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 2019 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. 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

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

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

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

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

Leksand den 7 april 2020

Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Fastighetsspecifikation

Fastighetsvärden 2019

(belopp i tkr)

Omr. nr.	Fastighetsområde	Färdigställt år Anskaffningsår	Bokfört restvärde	Varav markvärde
20110	Olshans	1952	3 874	275
20120	Prinsen	1954	2 853	1 041
20130	Vinkeln	1959/73/85	7 313	1 635
20131	Lekattbacken	2004/07	8 048	307
20140	Smalåkern	1964/70/77	6 907	1 453
20150	Storgärdet	1966/68	19 810	1 248
20160	Grewesmühl	1978/82	17 531	900
20170	Trädgården	1980	2 258	208
20172	Trädgården	2010	15 946	64
20173	Länsmannen	2017	24 863	813
20175	Udden 1	2004	4 006	927
20176	Tregården	2004/07	9 675	1 071
20180	Gläntan	1982/83	8 851	829
20190	Edshult	1987	9 657	425
20200	Domaren et 1	1985/88	11 532	900
20201	Domaren et 2	1987/89	8 180	615
20210	Björkbergsvägen 74–76, Siljansnäs	1973	1 157	127
20220	Marklgh Björkåkersvägen, Djura	1981	1 443	130
20221	Djäkenvägen 8, Djura	1998	499	6
20230	Gärdesvägen 6–10, Insjön	1984	3 756	262
20231	Faluvägen 7–11, Insjön	1986/63	6 879	124
20232	Kyrkvägen 6–8, Insjön	1989	5 990	107
20233	Sandgärdet, Insjön	2018	27 996	1 493
20234	Insjövägen 27, Insjön	1990/95	4 162	346
20235	Kornvägen 8–66, Insjön	1990/95	6 531	532
20240	Vägskälet	1992	10 627	680
20250	Fyrkanten	1987/88	4 809	170
20251	Hedbys	1987/89	3 918	204
20252	Mellanåkern	1995	2 200	107
20253	Skogsbacken	2003	9 450	393
20260	Byåkern	1987/88	3 733	398
20270	Snedkanten	1988/94	13 809	848
20271	Snedkanten	2019	74 835	
20272	Yr Kalles 3	1990	285	55
20281	Fiskgårdarna	1989/90	12 279	80
20340	Marklgh Edshult	1988	2 978	1 585
20350	Marklgh Holsåkern, Insjön	1988	1 441	972
20351	Boställsv. 8–12, Insjön	1988	2 573	152
20352	Marklgh Åhléns väg 3–7, Insjön	1988	317	240
20360	Marklgh Spik Kerstis väg, Djura	1988	75	25
20370	Marklgh Siljansnäs	1988	542	91
30300	Edshult äldreboende	1995	25 952	900
30310	Tibble äldreboende	1995	13 118	300
30320	Solhem äldreboende	1995	23 109	50
30330	Björkbacken äldreboende	1995	19 231	50



Omr. nr.	Fastighetsområde	Färdigställt år Anskaffningsår	Bokfört restvärde	Varav markvärde
42112	Paraden, studentbostäder	2004	6 033	0
42121	Sockenstugan Leksand	1998	1 114	45
42132	Räddningsstation Övermo	1998	11 599	389
59813	Svans ekonomibygnad	1998	29	27
Summa fastigheter			463 770	23 598
Pågående investeringsprojekt				
Storgärdet - nyproduktion			478	
Planprogram för bostäder: Sandgärdet et 2, Edshult			624	
Övrig mindre ombyggnation			607	
Summa pågående investeringsprojekt			1 709	
Summa totalt			465 479	23 598

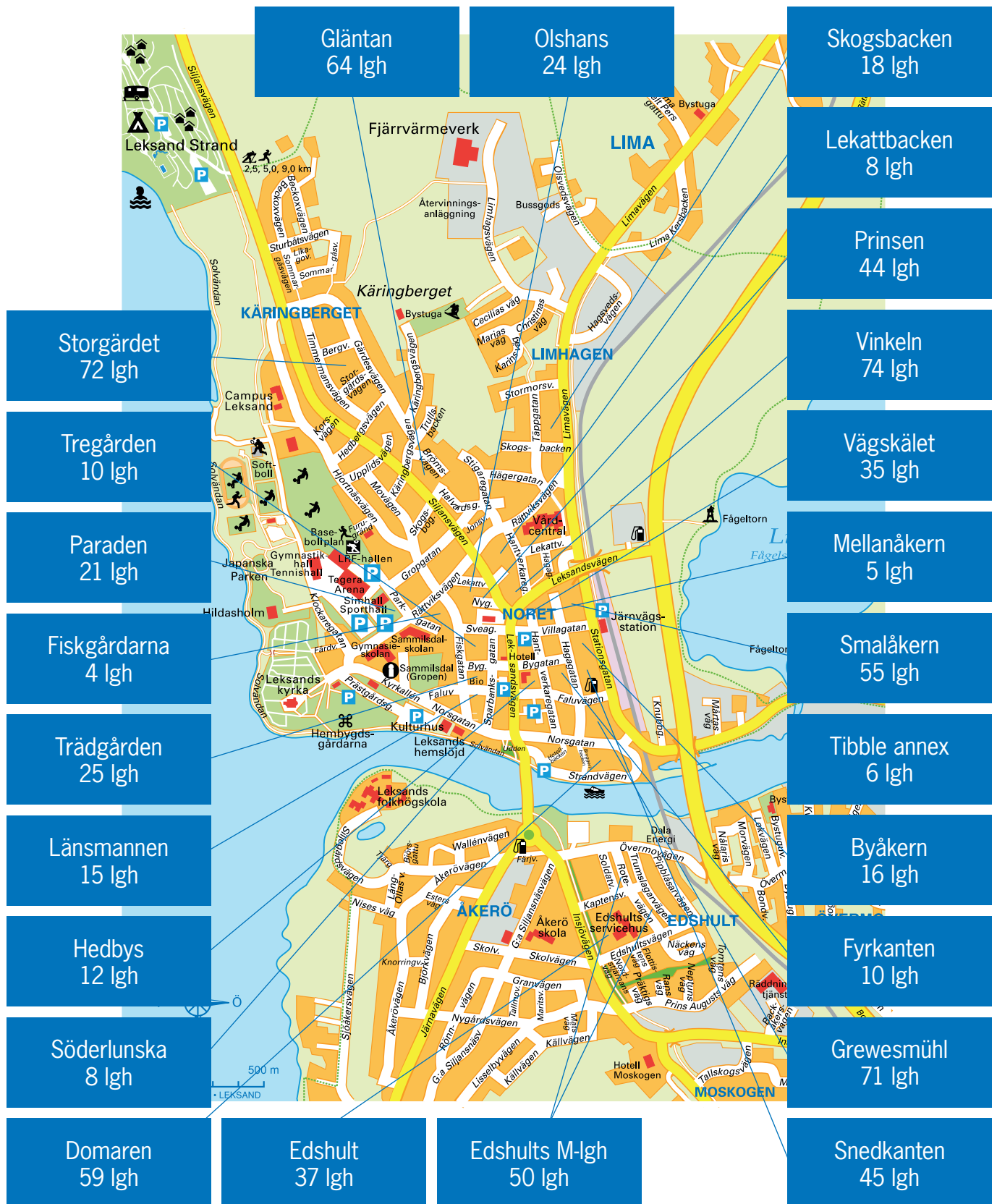
Sammanställning av uthyrningsenheter i egna fastigheter 2019

Fastighets- område	Bostäder						Lokaler		Bilplatser				Summa uthyrnings- enheter
	1rok	2rok	3rok	4-5rok	Summa	Yta BOA m ³	Antal	Yta LOA m ³	Varm- garage	Yta LOA m ³	Motor värmar- plats	P-plats	
Leksand													
Byåkern	4	8	4		16	1 062					16		32
Domaren et 1	6	9	13	7	35	2 755					16		51
Domaren et 2	4	13	5	2	24	1 601					21	2	47
Edshult	7	22	8		37	2 416					23	6	66
Fiskgårdarna		1	2	1	4	358	1	581			6		11
Fyrkanten		10			10	569	1	88			9		20
Gläntan	14	40	10		64	3 460					42	8	114
Grewesmühl	11	26	24	10	71	4 910	5	660	6	110	39	21	142
Hedbys		8	4		12	792	1	24			11		24
Lekattbacken			8		8	608					8		16
Länsmannen		9	6		15	954					13		28
Marklgh Edshult	33	17			50	2 345					12	8	70
Mellanåkern	5				5	192	1	120			4		10
Olshans	4	8	12		24	1 494			12	157	12		48
Prinsen	12	26	4	2	44	2 366			9	167	12		65
Skogsbacken		6	6	6	18	1 135					18		36
Smalåkern	12	26	15	2	55	3 448	4	234	7	141	21	17	104
Snedkanten	1	22	15	7	45	2 996	9	2 065			102	0	156
Storgärdet	24	24	24		72	4 584	4	367			42	27	145
Söderlundska		3	4	1	8	643	3	103			10		21
Tibble annex	3	2	1		6	279			1	18	4		11
Tregården		8	2		10	672					10		20
Trädgården Bygatan 15		4	4		8	575	2	505			8	2	20
Trädgården Bygatan 17	3	8	6		17	969					15		32
Vinkeln	19	36	15	4	74	4 324	4	291	16	250	36	11	141
Vägskälet	12	20	3		35	1 773	2	827			19		56

Sammanställning av uthyrningsenheter i egna fastigheter 2019 forts.

Fastighetsområde	Bostäder						Lokaler		Bilplatser				Summa uthyrn. enheter
	1rok	2rok	3rok	4-5rok	Summa	Yta BOA m ³	Antal	Yta LOA m ³	Varmgarage	Yta LOA m ³	Motorvärmplats	P-pl	
Insjön													
Boställsvägen 8-12	4	4	4		12	586					4	2	18
Faluvägen 7-11	6	13	6	2	27	1 669					18	8	53
Gärdesvägen 4	4	8	8		20	1 148					20		40
Gärdesvägen 6-10	3	12	3		18	1 102					12		30
Insjövägen 27	14	15	5		34	1 943					23	4	61
Kornvägen 8-66	8	14	8		30	2 148					33		63
Kyrkvägen 6-8	4	4	4		12	830	2	496			13		27
Marklgh Holså kern			22		22	1 122							22
Marklgh Åhléns väg 3-7		6			6	300							6
Siljansnäs													
Björkbergsvägen 74-76	4	4	5		13	839					11		24
Marklgh Siljansnäs	8	10			18	904					14		32
Djura													
Djäkenvägen 8				2	2	141							2
Marklgh Björkåkersvägen		8	3		11	778					11		22
Marklgh Spik Kerstis väg		6			6	300					2		8
Summa	229	482	243	44	998	61 090	39	6 361	51	843	690	116	1 894
Förvaltningsfastigheter													
Paraden, studentbostäder	20	1			21	622					12		33
Räddningsstation							1	2 064					1
Sockenstugan							1	484					1
Summa	20	1	0		21	622	2	2 548			12		35
Summa	249	483	243	44	1019	61 712	41	8 909	51	843	702	116	1 929
Äldreboenden													
Edshult, Leksand	77				77	2 193	1	4 753					78
Tibble, Leksand	44				44	1 375	1	2 338			4		49
Solhem, Insjön	32				32	817	1	2 895					33
Björkbacken, Siljansnäs	29	15			44	1 790	2	3 919					46
Summa	182	15			197	6 175	5	13 905			4		206
Totalt hela företaget, egna fastigheter	431	498	243	44	1 216	67 887	46	22 814	51	843	706	116	2 135

Leksand bostadsområden



Insjön bostadsområden

Villavägen
6 lgh

Holsåkersvägen
2 lgh

Lärkvägen
6 lgh

Åhléns väg
4 lgh

Timotejvägen
4 lgh

Kornvägen
30 lgh

Faluvägen
27 lgh

Åhléns väg
6 lgh

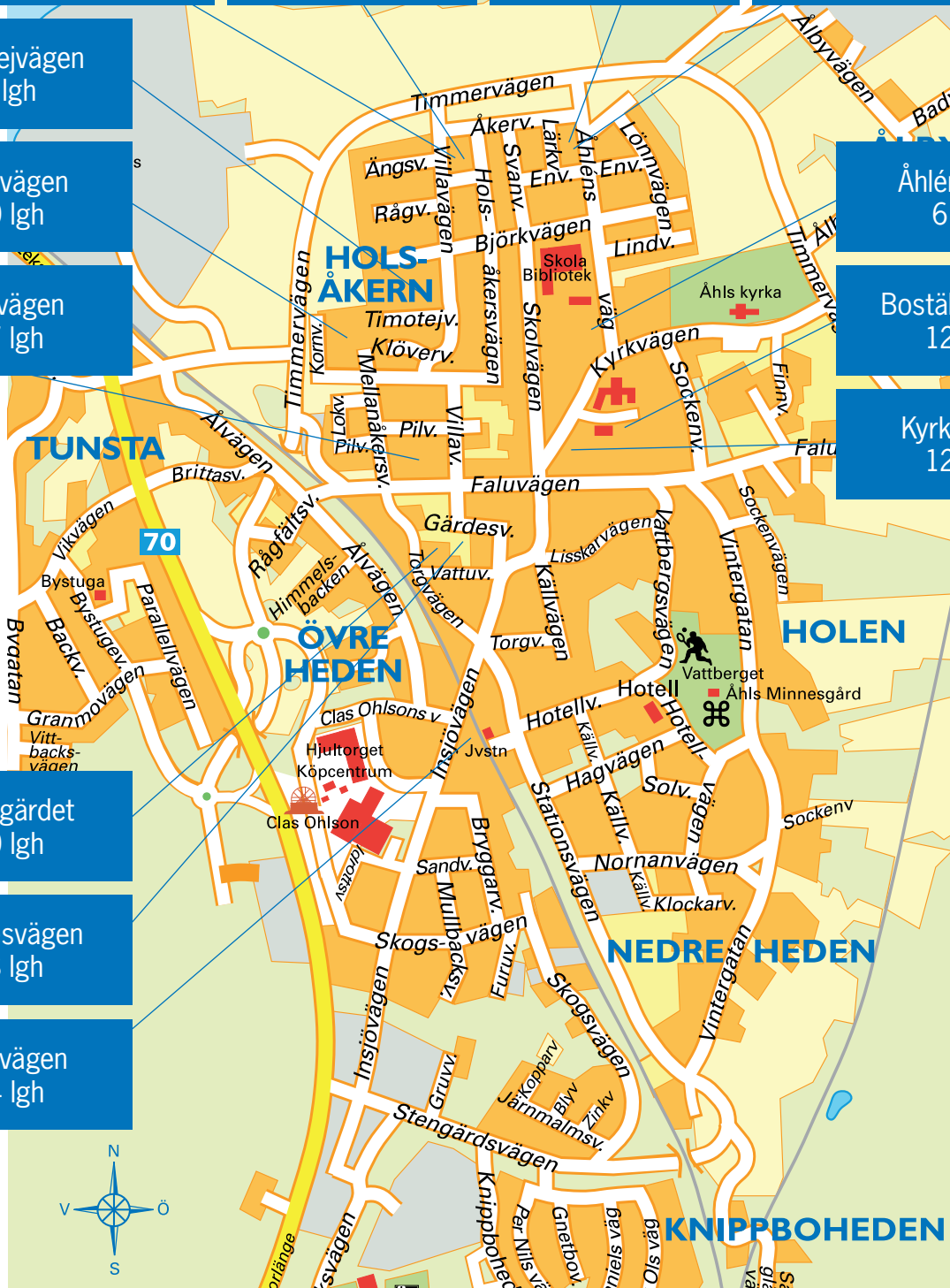
Boställsvägen
12 lgh

Kyrkvägen
12 lgh

Sandgärdet
20 lgh

Gärdesvägen
18 lgh

Insjövägen
34 lgh





Telefon: 0247-805 00 Besöksadress: Hagagatan 8 Postadress: Box 244, 793 25 Leksand
www.leksandsbostader.se