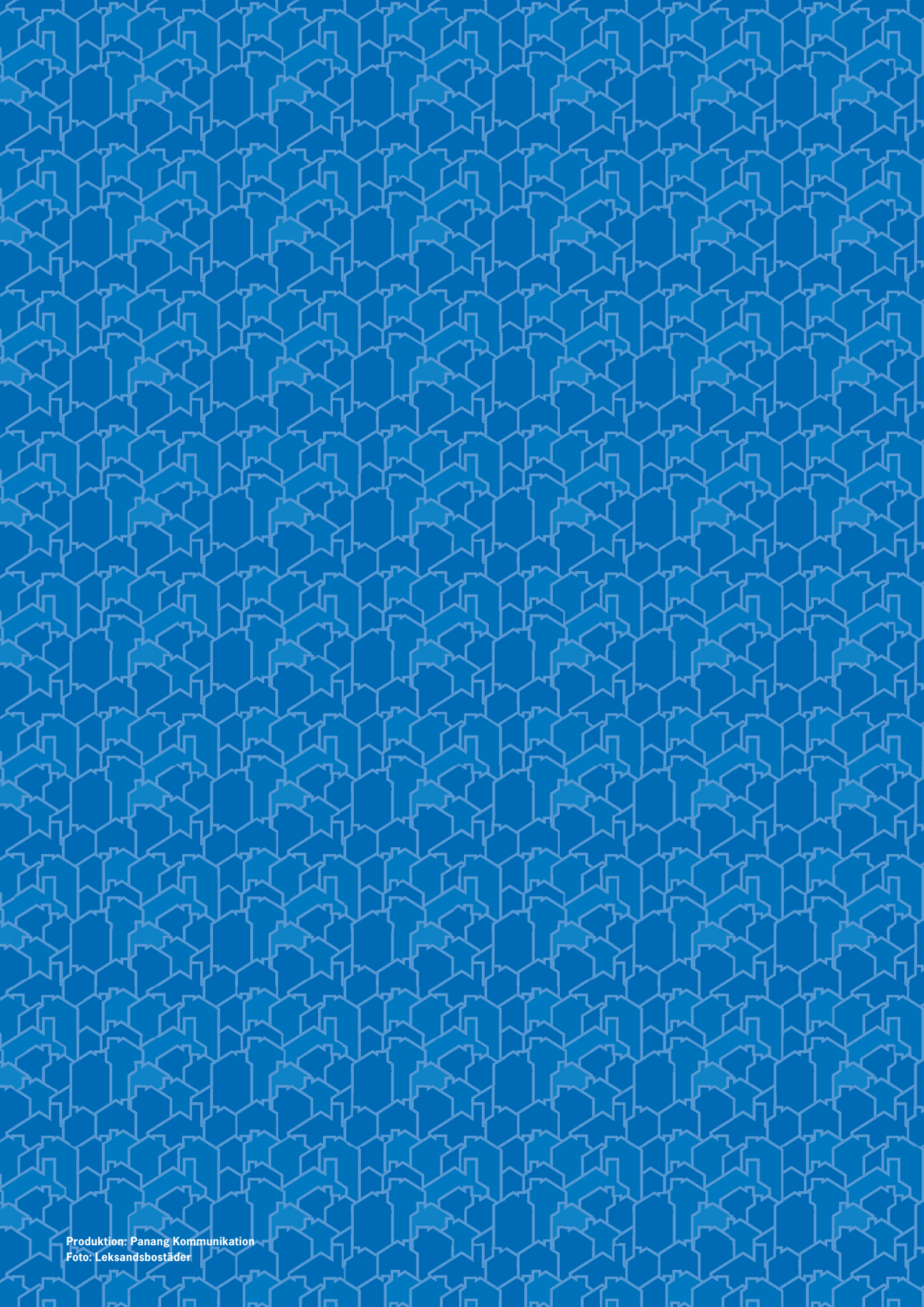




Årsredovisning 2020







Verksamhetsberättelse och Årsredovisning för räkensårsåret 2020

Innehåll

Vår vision.....	4
Verksamhetsberättelse	6
Översikt, nyckeltal	9
Årsredovisning	
Förvaltningsberättelse	10
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys.....	15
Noter	16
Revisionsberättelse	22
Fastighetsspecifikation.....	24
Kartor över bostadområden	28

Vår Vision

Vi bygger en bättre tillvaro i Leksands kommun

Som kommunens ledande bostadsaktör vill vi vara en drivkraft för utvecklingen av vår fantastiska bygd, där tradition och nytänkande samverkar.

Tillsammans vill vi mer

Vi vill vara det bästa allmännyttiga bostadsföretaget i vår storlek. Vi finns där när hyresgästerna behöver oss, vi förstår deras behov och tar initiativ som gör deras vardag enklare. Vi vill vara ett företag som tar vara på våra medarbetares kompetens, handlingskraft och som ger medledarskap. För oss är det viktigt att varje medarbetare känner trygghet och vill utvecklas för att nå sin fulla potential. Vi tror på att göra bra saker ännu bättre och känner stolthet när vi lyckats tillsammans.

Vi vill utveckla allmännyttan

Vi vill vara det främsta alternativet för alla som vill ha ett tryggt och smidigt boende i livets alla skeden. Med smarta lösningar och engagemang utvecklar vi attraktiva, prisvärda och trygga boendeformer för alla. Vi vill göra det i samverkan med hyresgäster, ägare samt förenings- och näringsliv.

Vi bygger för en hållbar framtid

Vi vill mer än att förvalta. Vi vill utveckla och bygga socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara bostäder, utemiljöer, gator och parker. Vi förbättrar och minskar vår energianvändning och miljöpåverkan. Vi hjälper våra hyresgäster att göra miljömarta val. Vi drar nytta av den nya teknikens möjligheter i hela vår verksamhet.



Vår affärsidé

Vi ska vara nyckeln till framtidens bostäder samt förvalta lokaler, gatu- och parkmiljöer i Leksands kommun.

Våra ledstjärnor (värderingar)

Visionen uppnår vi genom att ständigt arbeta efter våra tre ledstjärnor.

Nära

Företagsamma

Stolta



Verksamhetsberättelse

Verksamhet och resultat

Företaget uppvisar för år 2020 ett positivt resultat på 18 071 tkr efter finansiella poster.

De externa räntekostnaderna har minskat med 108 tkr och uppgick under året till 4 325 tkr. I de externa räntekostnaderna ingår borgensavgift till kommunen med 1 459 tkr.

Under året har bolagets låneskuld minskat med 750 tkr. Inga nya lån har upptagits. Under året har amortering skett med 750 tkr samt har 49 900 tkr av företagets lån omsatts och vi beviljades Grönt Lån vid denna omsättning. Den totala skulden uppgick vid bokslutstillfället till 364 360 tkr. Genomsnittlig låneränta för 2020 uppgår till 1,19 (1,24) %, inkl. borgensavgift till kommunen på 0,4 %.

Soliditeten uppgår till 24,8 (22,6) %.

Verksamhetsområden

Eget fastighetsbestånd

Vid 2020 års utgång äger och förvaltar bolaget 1 019 (1 019) st lägenheter med totalt 61 712 m² bostadsyta, 39 lokaler med totalt 9 043 m² lokalyta samt fyra äldreboenden med totalt 20 080 m² bostads- och lokalyta.

Under 2020 höjdes bolagets bostadshyror med 1,85 %. Höjningen i snitt för hela landet var 1,93 %. Antalet outhyrda lägenheter i hela beståndet uppgick vid årets slut till 6 lägenheter, eller 0,6 %, vilket är en låg nivå. Ränteläget har även under 2020 varit fortsatt lågt vilket har möjliggjort att renoveringar och underhåll inom det egna fastighetsbeståndet har kunnat ligga kvar på en fortsatt hög nivå.

Bostadskön har fortsatt att växa och uppgick vid årsskiftet till 2 864 personer. Under året har vi kunnat erbjuda 184 lägenheter till nya hyresgäster. 99,4 % av lägenheterna har varit uthyrda under året, vårt mål är 99 %. I denna statistik är tomställda lägenheter inför rivning ej medräknade. Kostnaden för outhyrda bostäder och lokaler är betydligt högre för året, vilket kan hänföras dels till de tomställda lägenheterna men även till en ökning av outhyrda lokaler.

Underhållskostnaderna på det egna fastighetsbeståndet uppgår totalt till 13,6 mkr för år 2020. Under året har vi genomfört ett 100-tal projekt inom olika områden och storlekar. En utökad satsning på utvändig målning (3,6 mkr), bl.a. i kv. Grewesmühl och de södra marklägenheterna på Edshult. Renovering av tvättstugan i kv. Smalåkern (0,5 mkr). Sedvanligt lägenhetsunderhåll har utförts för 6,0 mkr. I våra äldreboenden har olika åtgärder utförts för 2,7 mkr.

Fastighetsinvesteringarna uppgick för året till 12,2 mkr varav de största var: projekt inför nyproduktion (2,9 mkr), takbyten i kv. Grewesmühl och Storgärdet (2,5 mkr), portar och lägenhetsdörrar i kv. Grewesmühl och kv. Gläntan (2,2 mkr) samt asfalteringar och lekplatser (3,0 mkr).

Bolaget mäter sitt nöjdhetsindex, NKI, vart tredje år. Det ligger nu på 80, vilket är väsentlig högre än genomsnittet för branschen är 70.

I kommunens bostadsförsörjningsplan har bolaget ett mål på att tillföra 10–20 lägenheter per år i genomsnitt. Under 2020 färdigställdes inga lägenheter men planeringen för ytterligare framtida nyproduktion har fortsatt under året. De projekt som ligger närmast produktion är Stjärnan, ett stjärnhus med 42 lägenheter i kv. Storgärdet och kv. Paraden med ca 12 lägenheter. Bolaget har sedan målet sattes upp 2016 tillfört 80 lägenheter.

Byggnationen för om- och tillbyggnad av Tibble särskilda boende är i full gång. Det är kommunen som står för hela projektet och för bolaget betyder det att delar av nuvarande äldreboende planeras att överlätas till kommunen i samband med byggnationen. I nuläget är det inte utrett hur de byggnaderna som vi fortsatt kommer att äga ska utvecklas. När det gäller Edshults särskilda boende så fortsätter planeringen för en ändring av detaljplanen. Arbetet med förberedelser inför den förestående rivningen av marklägenheterna inom planområdet fortgår.

Förvaltningsuppdraget – kommunala fastigheter

Bolaget har även ansvar för administration och teknisk förvaltning av Leksands kommuns fastigheter. Dessutom underlättar bolaget för verksamheterna genom mindre lokal/verksamhetsanpassningar av befintliga lokaler. Förvaltningsuppdraget uppgår totalt till 61 587 m² (BTA).

För 2020 uppgick underhållsbudgeten till 3,0 mkr. I en satsning under pandemin gavs uppdraget att genomföra ett utökad antal åtgärder och den slutliga kostnaden för de utförda underhållsprojekten uppgick till 4,7 mkr varav olika målningsarbeten utgjorde 1,7 mkr. Investeringsbudgeten var för året 7,6 mkr och den slutliga utgiften för investeringsprojekten uppgick till 8,7 mkr, varav åtgärder i grundskolorna utgjorde 6,5 mkr och förskolorna 1,5 mkr. Vi fortsätter aktivt vårt arbete med underhållsprojekt och investeringsprojekt utifrån de anslagna medlen.

Den del av förvaltningsuppdraget som redovisas hos Leksandsbostäder AB gav för året ett överskott med 1,2 mkr. Uppdraget avräknas och överskottet återlämnas till kommunen.



Förvaltningsuppdraget – Gata/Park

Förvaltningsuppdraget med skötsel av kommunens gator, vägar och parker ingår också i bolagets verksamhet. Uppdraget innefattar totalt ca 39 mil gator och vägar varav ca 33 mil är enskilda vägar samt därutöver ca 3 mil gång- och cykelvägar.

Processen med att skapa en långsiktigt hållbar väghållningsorganisation för de enskilda vägarna och arbetet med att genomföra vägförrättningar har pausats något under pandemin.

Under sommarhalvåret tillskapade kommunen möjlighet för ett stort antal ungdomar att få ett sommarjobb. En stor andel av dem arbetsleddes av gata/park och de utförde fina insatser i skötseln av utemiljön.

Investeringarna uppgick för året till 7,5 mkr. Det största projektet var utbytet av vägtrumman vid Norsbro med en slutkostnad på 4,9 mkr.

För 2020 uppgick den totala budgeten för förvaltningsuppdraget till 19,7 mkr. Vinterväghållningen har både under den inledande och den avslutande säsongen varit lindrig och bidrar tillsammans med vakant tjänst att verksamheten lämnar ett överskott för året med 1,9 mkr i den kommunala driftdelen samt den del av förvaltningsuppdraget som redovisas hos Leksandsbostäder AB gav för året ett överskott med 1,7 mkr. Uppdraget avräknas och överskottet återlämnas till kommunen.

Hållbarhet

Att minska energianvändningen i fastigheter är en viktig del i vårt arbete. Vi är sedan slutet av 2018 anslutna till Allmännyttans Klimatinitiativ, ett gemensamt upprop 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.

Som ett led i att bli fossilfria har vi beslutat att gå över till att tanka HVO100-bränsle istället för diesel i våra fordon och arbetsmaskiner. Under 2020 har vi tankat 33 % HVO av vår totala mängd drivmedel. I samband med utbyte av arbetsmaskiner kommer vi att kunna öka andelen alltmer. Energin för värme och varmvatten kommer nästan uteslutande från fjärrvärme (biobränsle) och pelletsanläggningar. I vårt eget bestånd är det bara Tibble särskilda boende som har olja, och då endast som spets till pellets. Ett projekt är påbörjat för att övergå till fjärrvärme även i Tibble under 2021.

Enligt Leksands kommuns Energi- och Klimatplan är målet att vi ska minska användningen med 20 % till år 2020, räknat från startåret 2009. Vi arbetar kontinuerligt med nya åtgärder, uppföljning och utvärdering och de indikationer vi har visar på en mycket bra trend där vi har minskat vår energianvändning med 19 %, mätt i kWh/m² A-tempyta fram till 2020.

Vattenanvändningen styrs till största delen av våra hyresgästers beteenden. Den totala vattenförbrukningen uppgick till 92 047 m³ (88 592 m³). Orsaken till att vi har en ökad vattenanvändning är till stor del att hänföra till helårseffekt av nybyggnationen i Kv. Snedkanten samt en ökad vattenanvändning när fler har tillbringat mer tid hemma under pandemin.

Vi har under året investerat i en typ av analysinstallation som kommer att göra det möjligt för oss att styra om el under effekttoppar. Målsättningen är att successivt sänka våra anslutningseffekter.

Vi har två solcellsanläggningar som producerar el. Den senaste återfinns på kv. Snedkanten som färdigställdes 2019. Tillsammans har dessa anläggningar under 2020 producerat 40 223 kWh.

Vi har under många år underlättat för våra hyresgäster att källsortera även förpackningar. För år 2020 har den insamlade volymen ökat med 20 % till 103 ton.

I samband med nyproduktioner ställs höga krav på låg energianvändning och det gör att vi även har möjlighet att söka finansiering via KommunInvests program för Gröna Lån. Finansiering i detta program ger en liten ränterabatt samtidigt som det säkerställs att pengarna kommer från placerare som vill att deras förvaltade medel ska göra skillnad för miljön. Vi beviljades Grönt Lån för den låneomsättning vi hade 2020.

Effekter av pandemin

Vi har fått anpassa oss till den rådande situationen under den pågående pandemin. För bostadshyresgästerna har det inneburit att endast akuta åtgärder har utförts i lägenheterna. Bolaget har ställt om mycket av underhållsprojekten till att fokusera på utvändiga åtgärder. Sedvanligt lägenhetsunderhåll som sker i samband med byte av hyresgäst har kunnat genomföras som vanligt. Vi har inte sett några tendenser till försämrad betalningsvilja vad gäller hyror.

När det gäller lokalhyresgäster så medgav vi den 50 % hyresreduktion av hyran under kvartal 2 2020 till de företag som regeringen pekat ut. Av den reduktionen fick bolaget tillbaka 50 % i stöd.

För vår egen personal har det naturligtvis även inneburit flera olika anpassningar i arbetet. Vi har även sett till att dela upp personalen på flera olika lokaler och i den mån det fungerar uppmanat till hemarbete.

Utsikter för 2021 och framåt

Styrelsen antog en ny vision för Leksandsbostäder den 15 januari 2021. Den blir startskottet för att ta fram en flerårig affärsplan och se över organisationen. I samband med det kommer också ett flertal projekt att genomföras, varav kan nämnas kommer vi ta fram en ny hemsida, ett nytt ledningssystem och en organisation för att driva kontinuerlig utveckling och innovation - allt för att bolaget skall vara väl rustat för framtiden.

Bolagets roll i kommunens bostadsförsljningsplaner är fortsatt viktig. Leksands kommun har i sin vision för 2025, att vi skall nå 18 000 invånare. Bolaget har som ambition att byggstarta två nybyggnadsprojekt i år, Stjärnan, med 42 lägenheter i kv. Storgärdet och 12 lägenheter i kv. Paraden

samt att vi har fortsatt möjlighet att bygga vidare i området Sandgården i Insjön. Samtidigt planerar vi parallellt aktivt för fler bostadsprojekt. Vi arbetar också med att se över om några av våra outhyrda lokaler kan göras om till lägenheter.

Vidare fortsätter planeringen för en ändring av detaljplanen som berör Edshults särskilda boende.

Bolagets ägare initierade under 2019 en utredning om framtidens styrning, ledning och organisation av kommunens fastigheter, gata/park och bostadsbolag. Arbetet med utredningen har pågått sedan dess och kommer sammanfattas i en slutrapport under våren 2021. Målsättningen har hela tiden varit att hitta en organisation vilken ger den största nyttan för hela kommunkoncernen, inte minst ekonomiskt.

Flerårsöversikt

OPERATIVA NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Medellägenhetshyra kr/m ² och år, bostäder	1 037	1 008	971	961	956
Hysesbortfall i % av hyresintäkter, bostäder	1,1	0,5	0,7	1,2	0,9
Direktavkastning på totalt kapital, %	7,2	7,4	7,1	7,1	6,8
EKONOMISK ÖVERSIKT	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning, tkr	114 649	113 962	109 115	134 671	127 267
Kassalikviditet, %	259,5	182,3	78,1	229,1	81,4
Soliditet, %	24,8	22,6	21,1	20,1	21,4
Räntabilitet på eget kapital, %	13,4	14,9	16,1	14,1	9,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,1	4,2	4,2	3,8	3,3
Långfristiga skulder, tkr	364 360	364 110	349 271	320 465	261 879
Långfristiga skulder kr per kvm vägd yta, egna fastigheter	3 999	3 996	3 964	3 681	3 054
Genomsnittlig låneränta, %	1,19	1,24	1,21	1,57	2,04
ÖVRIGT	2020	2019	2018	2017	2016
Antal lägenheter exkl äldreboenden	1 019	1 019	974	956	938
Antal lägenheter outhyrda 31/12	6	6	3	5	3
Antal lägenheter outhyrda i %	0,6	0,6	0,3	0,5	0,3
Antal lägenheter i servicehus	197	197	197	197	197
Vägd yta vid året slut, kvm	91 250	91 116	88 120	87 062	85 750
Avflyttningar under året, antal	184	198	136	172	196
Avflyttningar under året i %	18	19	14	18	21

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 plus borgensavgift för lån i procent av genomsnittlig låneskuld.

Förvaltningsberättelse

Leksandsbostäder AB

Organisationsnummer 556496-0572.

Styrelsen och verkställande direktören för Leksandsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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, Leksand
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, Leksand

Räkenskaperna har reviderats av
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit åtta protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Verkställande direktör för bolaget är Anders Eklund.
Vice verkställande direktör för bolaget är Olle Oskarsson.

Organisationsanslutning

Bolaget är medlem i:

Sveriges Allmännytt
FASTIGO – Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation
HBV – Husbyggnadsvaror HBV förening upa

Uppdrag

Bolaget är ett allmännyttigt bostadsbolag som har till syfte att på affärsmässiga principer köpa, sälja, äga, bebygga och förvalta fastigheter.

Bolaget ska utifrån ett övergripande allmännyttigt syfte:

- Tillhandahålla ett varierat utbud av hyresbostäder av god kvalitet.
- Bidra till tillväxt genom att vara en ledande aktör som bygger och förvaltar prisvärda hyresbostäder.
- Bidra till ett gott samhälle genom att ge hyresgästerna ett bra boende oavsett område.

Kommunen har genom ägardirektivet överlämnat:

- Förvaltning samt ny-, till- och ombyggnadsverksamhet av kommunens fastigheter till bolaget.
- Drift- och skötsel av gatu- och parkverksamhet till bolaget.

Väsentliga händelser under året

Under den pågående pandemin har vi har anpassat vår verksamhet efter de nationella riktlinjerna och det har medfört förändringar för såväl våra hyresgäster som vår egen personal och hur vi kan utföra vårt arbete. Vi har exempelvis minimerat åtgärder inne hos hyresgäster och även prioriterat om underhållsprojekt till utvändiga åtgärder. Vi har inte sett några tendenser till försämrad betalningsvilja.

Under året fortsatte planeringen för ytterligare framtida nyproduktion. De projekt som ligger närmast i tid är Stjärnan, ett stjärnhus med 42 lägenheter i kv. Storgärdet och ca 12 smålägenheter i kv. Paradén. Våren 2020 var det byggstart av ett nytt särskilt boende i Tibble på kommunens mark i anslutning till vårt befintliga särskilda boende. Fortsättningen av projektet omfattar även ombyggnad av delar av vårt befintliga särskilda boende och utredning pågår om eventuell överlåtelse av delar av vår fastighet till kommunen i samband med byggnationen.

Resultat och ställning

Företaget uppvisar för år 2020 ett positivt resultat på 18 071 tkr efter finansiella poster.

De externa räntekostnaderna har minskat med 108 tkr och uppgick under året till 4 325 tkr. I de externa räntekostnaderna ingår borgensavgift till kommunen med 1 459 tkr.

Under året har bolagets låneskuld minskat med 750 tkr. Inga nya lån har upptagits. Under året har 49 900 tkr av företagets lån omsatts och amortering har skett med 750 tkr. Den totala skulden uppgick vid bokslutstillfället till 364 360 tkr. Genomsnittlig låneränta för 2020 uppgår till 1,19 (1,24) %, inkl. borgensavgift till kommunen på 0,4 %.

Soliditeten uppgår till 24,8 (22,6) % och direktavkastningen på bokfört värde är 8,6 (8,7) %.

Hyresmarknaden

Vi har 1 019 lägenheter i Leksand, Insjön Djura och Siljansnäs. Efterfrågan är fortsatt hög och antalet registrerade i vår bostadskö uppgick vid årsskiftet till 2 864 personer och vi erbjöd under året 184 lägenheter till nya hyresgäster. Uthyrningsgraden för året var 99,4 %.

Ekonomiska risker och osäkerhetsfaktorer

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

En förändring i räntenivåer kan leda till högre räntekostnader för bolaget till följd av stora låneskulder. De senaste åren har räntorna varit låga och höjda räntenivåer skulle påverka bolagets resultat väsentligt.

Vid nyproduktioner är det av avgörande betydelse för att de ekonomiska kalkylerna skall gå ihop att bolaget erhåller statligt investeringsstöd. För att erhålla stödet är det en mängd kriterier som skall uppfyllas och nivån på stödet

redovisas först när projektet är färdigställt. Ett lägre stöd än kalkylerat kan leda till nedskrivningsbehov, vilket drabbar bolagets ekonomiska ställning negativt.

Utsikter för 2021 och framåt

Vi har ambitionen att byggstarta de två projekten Stjärnan och Paraden under det kommande året. Arbetet fortsätter med planering för en eventuell försäljning av delar av fastigheten med vårt särskilda boende i Tibble samt utredning kring hur de byggnaderna som vi fortsatt kommer att äga ska utvecklas. Under våren 2021 kommer vi att riva 18 marklägenheter på Edshult i Leksand och arbetet med ändring i detaljplanen för området samt Edshults särskilda boende fortsätter.

Bolagets ägare initierade under 2019 en utredning om framtidens styrning, ledning och organisation av kommunens fastigheter, gata/park och bostadsbolag. Arbetet med utredningen har pågått sedan dess och kommer sammanfattas i en slutrapport under våren 2021. Målsättningen är att hitta en organisation vilken ger den största nyttan för hela kommun-koncernen, inte minst ekonomiskt.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning, tkr	114 649	113 962	109 115	134 671	127 267
Kassalikviditet, %	259,5	182,3	78,1	229,1	81,4
Soliditet, %	24,8	22,6	21,2	20,1	21,4
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,1	4,2	4,2	3,8	3,3

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar minus lager i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av totalt kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus kostnadsräntor i procent av totalt kapital.

Förändring av eget kapital i kronor	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 500 000	10 000 000	66 729 741	11 505 827	108 735 568
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			11 505 827	-11 505 827	0
Årets resultat				13 091 321	13 091 321
Belopp vid årets utgång	20 500 000	10 000 000	78 235 568	13 091 321	121 826 889

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst 78 235 567

Årets vinst 13 091 321

Summa 91 326 888

Disponeras så att i ny räkning överföres 91 326 888

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

Resultaträkning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

(Belopp i tkr)	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	94 586	92 840
Aktiverat arbete för egen räkning		0	117
Övriga rörelseintäkter	4	20 063	21 005
Summa intäkter		114 649	113 962
Rörelsens kostnader	5		
Material		-1 971	-2 821
Tjänster		-16 950	-14 267
Taxebundna kostnader		-10 637	-10 087
Uppvärmning		-9 832	-10 107
Fastighetsskatt		-1 404	-1 510
Övriga externa kostnader	6, 7	-9 629	-10 870
Personalkostnader	8	-24 143	-24 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-17 281	-17 162
Övriga rörelsekostnader		-513	0
Summa rörelsens kostnader		-92 360	-91 701
RÖRELSERESULTAT	10	22 289	22 261
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	161
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 325	-4 433
Summa resultat från finansiella poster		-4 218	-4 272
Resultat efter finansiella poster		18 071	17 989
Bokslutsdispositioner	11	-1 891	-3 321
Resultat efter skatt		16 180	14 668
Skatt på årets resultat	12	-3 089	-3 162
ÅRETS VINST		13 091	11 506

Balansräkning per 2020-12-31

(Belopp i tkr)	Not	2020	2019
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	445 358	450 770
Inventarier, fordon och installationer	14	13 646	14 102
Pågående ny- och ombyggnad	15	3 300	1 709
Summa		462 304	466 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	16	191	193
Summa anläggningstillgångar		462 495	466 774
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m.			
Lager - förbrukningsvaror		955	133
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		115	827
Övriga fordringar		861	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 357	12 569
Summa		4 333	13 434
Kassa och bank	18	77 845	53 830
Summa omsättningstillgångar		83 133	67 397
SUMMA TILLGÅNGAR		545 628	534 171

forts. balansräkning per 2020-12-31

(Belopp i tkr)	Not	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 2 050 st à 10 000 kr		20 500	20 500
Reservfond		10 000	10 000
Summa bundet eget kapital		30 500	30 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		78 236	66 730
Årets resultat		13 091	11 506
Summa fritt eget kapital		91 327	78 236
Summa eget kapital	19, 20	121 827	108 736
OBESKATTADE RESERVER	21	17 341	15 451
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	22	10 428	8 868
Summa avsättningar		10 428	8 868
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	23, 24	364 360	364 110
Summa långfristiga skulder		364 360	364 110
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		0	1 000
Leverantörsskulder		11 034	15 841
Aktuella skatteskulder		699	1 073
Övriga skulder		3 079	4 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	16 860	15 008
Summa kortfristiga skulder		31 672	37 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		545 628	534 171

Kassaflödesanalys

(Belopp i tkr)	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		22 288	22 261
Avskrivningar		17 281	17 162
Övriga ej likviditetspåverkande poster		169	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		39 738	39 371
Erhållen ränta		107	161
Erlagd ränta		-4 434	-4 496
Betald inkomstskatt		-1 902	-1 125
Summa		33 509	33 911
Ökning (-) minskning (+) varulager		-822	22
Ökning (-) minskning (+) kundfordringar		712	1 431
Ökning (-) minskning (+) övriga kortfristiga fordringar		8 390	-4 731
Ökning (+) minskning (-) leverantörsskulder		-4 808	2 253
Ökning (+) minskning (-) övriga kortfristiga rörelseskulder		955	-2 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten		37 936	30 480
Investeringsverksamheten			
Ökning (+) minskning (-)			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 565	-10 331
Sålda materiella anläggningstillgångar		392	125
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		2	-54
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 171	-10 260
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	15 370
Amortering av skuld		-750	-1 285
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-750	14 085
Årets kassaflöde		24 014	34 305
Likvida medel vid årets början		53 830	19 525
Likvida medel vid årets slut		77 845	53 830

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Leksandsbostäder AB:s 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 skatte-regler 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, utranteras 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 företags-hälsovård. 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

Kassaflödeanalysen 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

	2020	2019
Ansvarförbindelser		
Garantisumma, Fastigo	334	311
Summa	334	311

Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	2020	2019
Bostäder	63 981	60 707
Äldreboenden	19 589	20 381
Lokaler	10 746	10 797
Övriga objekt	2 247	2 095
Summa	96 563	93 980

Avgår outhyrda och hyresreduceringar:		
Bostäder	-715	-323
Äldreboenden	-	-
Lokaler	-670	-334
Övriga objekt	-431	-373
Hyresreduceringar	-162	-109
Summa	-1 977	-1 139
Summa hyresintäkter netto	94 586	92 841

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Förvaltningsuppdrag Fastigheter	8 390	8 285
Förvaltningsuppdrag Gata/Park	10 508	11 414
Övriga förvaltningsintäkter	1 165	1 306
Summa övriga rörelseintäkter	20 063	21 005

Not 5 Fördelning rörelsens kostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	10 607	11 732
Reparationer	1 881	2 271
Reparationer i samband med försäkringsskador	167	1 015
Underhållskostnader	13 599	9 528
Taxebundna kostnader	10 637	10 087
Uppvärmning	9 832	10 107
Administration	7 335	8 024
Kostnader avseende externa kundarbeten	74	312
Övriga driftkostnader	1 523	1 552
Kostnader för förvaltningsuppdrag Fastighet	7 937	7 863
Kostnader för förvaltningsuppdrag Gata/Park	9 570	10 538
Fastighetsskatt	1 404	1 510
Avskrivning	17 281	17 162
Övriga rörelsekostnader	513	-
Summa	92 360	91 701

Not 6 Ersättning till revisorerna

PWC	2020	2019
Revisionsuppdrag	147	109
Revision belöpande på tidigare år	-2	64
Skatterådgivning	24	-
Övriga tjänster	50	78
Summa	219	251

Not 7 Operationella leasingkostnader

	2020	2019
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	681	651
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	1 374	1 195
	2 055	1 846
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	676	786

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	12
Män	29	26
Totalt	40	38
Löner och andra ersättningar		
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 129	1 107
Löner och ersättningar till övriga anställda	15 348	15 222
Totalt	16 477	16 329
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	320	212
Pensionskostnader för övriga anställda	641	729
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 248	5 803
Totalt	6 209	6 744
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 686	23 073

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 9 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	14 586	14 409
Inventarier	2 696	2 753
Summa	17 282	17 162

Not 10 Rörelseresultat fördelat på rörelsegrenar

	2020	2019
Fastighetsförvaltning egna fastigheter	21 874	21 871
Förvaltningsuppdrag Fastigheter och Gata/park	414	390
Summa	22 288	22 261

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2020	2019
Avsättning till ny periodiseringsfond	-2 381	-3 989
Skillnad mellan skattemässiga avskrivningar och avskrivningar enligt plan	490	668
Summa	-1 891	-3 321

Not 12 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 528	2 561
Uppskjuten skatt	1 561	601
Totalt redovisad skatt	3 089	3 162
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	18 071	17 990
Skatt enligt gällande skattesats	-3 867	-3 850
Skatteeffekt av bokslutsdispositioner	405	711
Ej avdragsgilla kostnader	-8	-21
Skatteeffekt av andra ej bokförda kostnader	1 934	552
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-7	-2
Skatteeffekt av skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivningar	15	49
Uppskjuten skatt	-1 561	-601
Redovisad effektiv skatt	-3 089	-3 162

Not 13 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	709 517	616 142
Årets nyanskaffningar		
Byggnad	7 843	90 044
Mark	-	-
Markanläggning	1 844	3 394
Årets försäljningar/utrangeringar		
Byggnad	-2 084	-62
Mark	-	-
Markanläggning	-73	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	717 047	709 518
Ingående avskrivningar	-258 747	-244 334
Byggnad	-14 098	-14 058
Markanläggning	-488	-350
Försäljning/utrangering	1 645	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-271 688	-258 746
Utgående bokfört värde	445 358	450 770
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	413 845	420 607
Bokfört värde markanläggning	23 598	23 598
Bokfört värde mark	7 915	6 565
Summa bokfört värde	445 358	450 770

I utgående ackumulerade anskaffningsvärden ingår investeringsbidrag med 31 149 tkr (30 961 tkr). Bolaget bedömer att det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgår till 904 Mkr. Portföljvärdering är internt utförd och baseras på kassaflödet över 10 år. Värderingen innehåller följande lokalslag: bostäder, kontor samt övrigt utan area (p-platser). Leverantör av marknadsinformationen är Svefa. Direktavkastningskrav i värderingen ligger i ett intervall mellan 5,0–7,25 % för bostäder och 7,0–9,0 % för lokaler. Värderingen baseras på bolagets kontraktsinformation.

Not 14 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	40 551	37 373
– Inköp	2 288	3 324
– Försäljningar och utrangeringar	-269	-146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 570	40 551
Ingående avskrivningar	-26 450	-23 836
– Försäljningar och utrangeringar	221	139
– Årets avskrivningar	-2 696	-2 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 925	-26 450
Utgående redovisat värde	13 645	14 101

Not 15 Pågående byggnationer

	2020	2019
Ingående balans	1 709	88 140
Under året omfört till byggnad	-607	-85 909
Under året omfört till mark	0	0
Under året omfört till markanläggning	0	0
Under året omfört till inventarier	0	-1 028
Under året kostnadsfört	-33	-358
Nya pågående investeringar	2 231	864
Utgående nedlagda kostnader	3 300	1 709

Not 16 Finansiella anläggnings-tillgångar

	2020	2019
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	40	40
Innestående återbäringsmedel	151	153
Summa	191	193

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020	2019
Förutbetalda försäkringspremier	1 221	891
Övriga poster	2 136	11 677
Summa	3 357	12 568

Not 18 Likvida medel

	2020	2019
Medel på koncernkonto	77 845	53 830
Summa	77 845	53 830

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

	2020
Förslag till vinstdisposition Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	78 236
Årets vinst	13 091
Summa	91 327
Disponeras så att i ny räkning överföres	91 327

Not 20 Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 500	10 000	78 236		108 736
Årets resultat				13 091	13 091
Belopp vid årets utgång	20 500	10 000	78 236	13 091	121 827

Aktiekapitalet består av 2 050 st aktier.

Not 21 Obeskattade reserver

	2020	2019
Akkumulerad skillnad mellan skattemässiga avskrivningar och avskrivningar enligt plan	8 827	9 317
Periodiseringsfonder 2018	2 144	2 144
Periodiseringsfonder 2019	3 989	3 989
Periodiseringsfonder 2020	2 381	-
Summa	17 341	15 450

Not 22 Uppskjuten skatt

	2020	2019
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.		
Uppskjuten skatt	-10 428	-8 868
Belopp vid årets utgång	-10 428	-8 868

Not 23 Ställda säkerheter

	2020	2019
För skulder till kreditinstitut:		
Pantbrev i fastigheter	94 839	94 839
varav i eget förvar	-94 839	-94 839
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 24 Upplåning

	2020	2019
Räntebärande skulder. Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år		
Skulder till kreditinstitut	49 900	45 450
Summa	49 900	45 450
Räntebärande skulder. Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	20 000	68 700
Skulder till kreditinstitut	206 960	200 310
Summa	226 960	269 010
Räntebärande skulder. Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1 år		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	48 700	-
Skulder till kreditinstitut	38 800	50 650
Summa	87 500	50 650
Summa räntebärande skulder	364 360	365 110

Genomsnittlig låneränta inkl. borgensavgift 2020 1,19 % (1,24 %). Borgensavgift till kommunen är 0,4 %. Kommunens borgensåtagande avseende bolagets låneskuld uppgår vid årsskiftet till 364 360 000 kronor.

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

Leksand den 31 mars 2021

Anders Eklund
Verkställande Direktör

Ulrika Liljeberg
Ordförande

Sebastian Larsson
Vice ordförande

Mats Erkers

Per-Gunnar Gregard

Katarina Sonesson

Viktor Zakrisson

Kent Dahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 13 april 2021

Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020	2019
Upplupna räntekostnader	-429	-538
Förutbetalda hyror och avgifter	-6 982	-7 263
Upplupna löner och semesterlöner	-1 749	-1 561
Upplupna sociala avgifter	-705	-596
Övriga poster	-6 994	-5 051
Summa	-16 859	-15 009

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Leksandsbostäder AB, org. nr. 556496-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Leksandsbostäder Aktiebolag för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Leksandsbostäder Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2020 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 Aktiebolag.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Leksandsbostäder Aktiebolag 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 revisionsssed 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 Aktiebolag för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Leksandsbostäder Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun den 13 april 2021

Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Fastighets-specifikation

Fastighetsvärden 2020

(belopp i tkr)

Omr. nr.	Fastighetsområde	Färdigställt år Anskaffningsår	Bokfört restvärde	Varav markvärde
20110	Olshans	1952	3 766	275
20120	Prinsen	1954	2 788	1 041
20130	Vinkeln	1959/73/85	7 404	1 635
20131	Lekattbacken	2004/07	7 828	307
20140	Smalåkern	1964/70/77	9 134	1 453
20150	Storgärdet	1966/68	20 192	1 248
20160	Grewesmühl	1978/82	19 816	900
20170	Trädgården	1980	2 145	208
20172	Trädgården	2010	15 498	64
20173	Länsmannen	2017	24 220	813
20175	Udden 1	2004	3 880	927
20176	Tregården	2004/07	9 423	1 071
20180	Gläntan	1982/83	9 152	829
20190	Edshult	1987	9 248	425
20200	Domaren et 1	1985/88	11 059	900
20201	Domaren et 2	1987/89	7 865	615
20210	Björkbergsvägen 74–76, Siljansnäs	1973	1 618	127
20220	Marklgh Björkåkersvägen, Djura	1981	1 633	130
20221	Djäkenvägen 8, Djura	1998	467	6
20230	Gärdesvägen 6–10, Insjön	1984	3 578	262
20231	Faluvägen 7–11, Insjön	1986/63	6 562	124
20232	Kyrkvägen 6–8, Insjön	1989	5 735	107
20233	Sandgärdet, Insjön	2018	27 295	1 493
20234	Insjövägen 27, Insjön	1990/95	3 994	346
20235	Kornvägen 8–66, Insjön	1990/95	6 295	532
20240	Vägskälet	1992	10 280	680
20250	Fyrkanten	1987/88	4 609	170
20251	Hedbys	1987/89	3 760	204
20252	Mellanåkern	1995	2 455	107
20253	Skogsbacken	2003	9 157	393
20260	Byåkern	1987/88	3 612	398
20270	Snedkanten	1988/94	13 187	848
20271	Snedkanten	2019	72 886	0
20272	Yr Kalles 3	1990	262	55
20281	Fiskgårdarna	1989/90	11 743	80
20340	Marklgh Edshult	1988	2 899	1 585
20350	Marklgh Holsåkern, Insjön	1988	1 432	972
20351	Boställsv. 8–12, Insjön	1988	2 517	152
20352	Marklgh Åhléns väg 3–7, Insjön	1988	309	240
20360	Marklgh Spik Kerstis väg, Djura	1988	70	25
20370	Marklgh Siljansnäs	1988	980	91
30300	Edshult äldreboende	1995	25 396	900
30310	Tibble äldreboende	1995	12 578	300
30320	Solhem äldreboende	1995	22 237	50
30330	Björkbacken äldreboende	1995	18 798	50



Omr. nr.	Fastighetsområde	Färdigställt år Anskaffningsår	Bokfört restvärde	Varav markvärde
42112	Paraden, studentbostäder	2004	6 035	0
42121	Sockenstugan Leksand	1998	1 053	45
42132	Räddningsstation Övermo	1998	11 010	389
59813	Svans ekonomibygnad	1998	28	27
Summa fastigheter			457 887	23 598
Pågående investeringsprojekt				
Storgärdet - nyproduktion			1 344	
Paraden - nyproduktion			226	
Planprogram för bostäder: Sandgärdet et 2, Edshult			862	
Övrig mindre ombyggnation			869	
Summa pågående investeringsprojekt			3 300	
Summa totalt			461 187	23 598

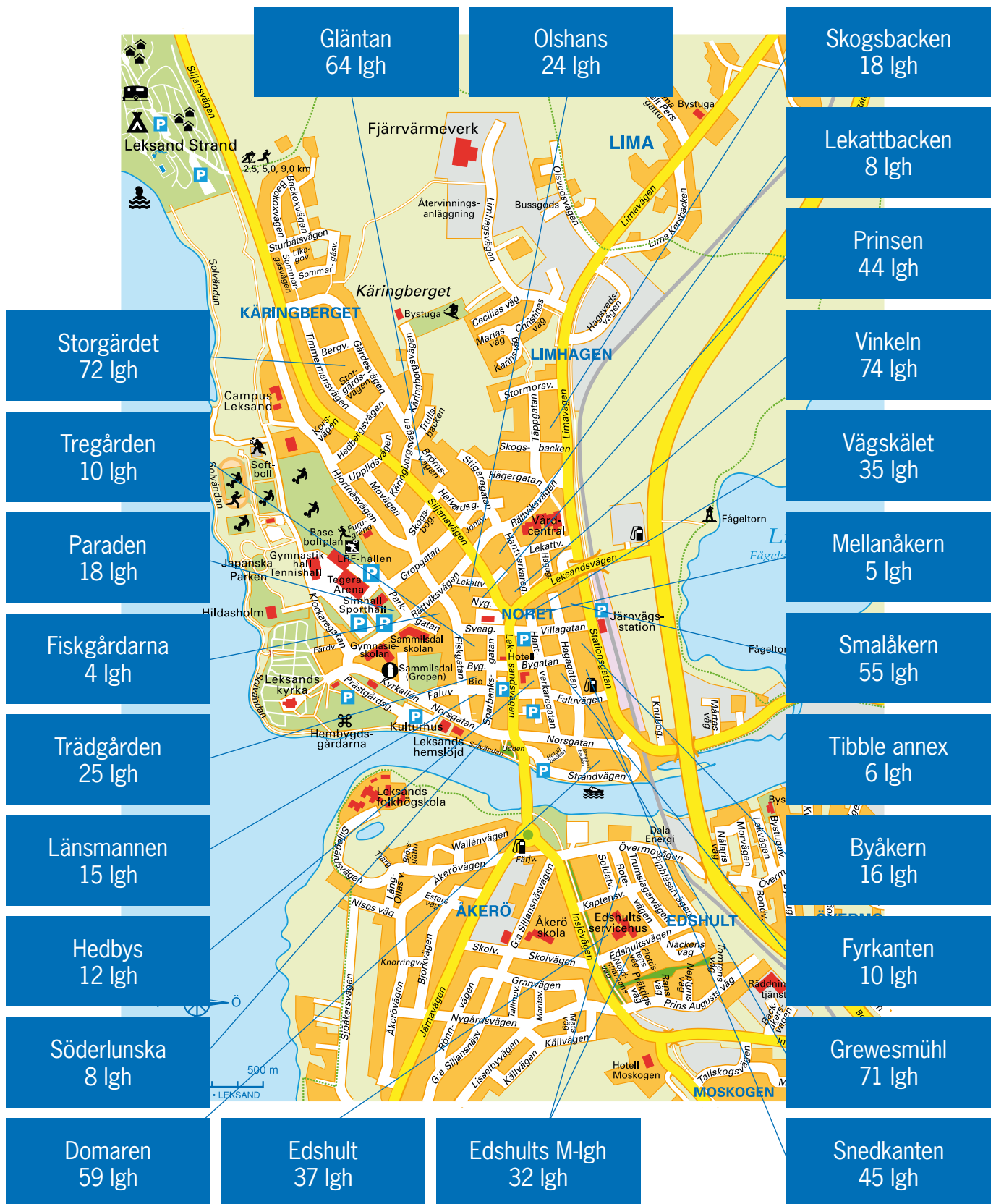
Sammanställning av uthyrningsenheter i egna fastigheter 2020

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	569	1	88			9		20
Gläntan	14	40	10		64	3 460					42	8	114
Grewesmühl	11	26	24	10	71	4 910	5	727	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	284	7	141	21	17	104
Snedkanten	1	22	15	7	45	2 996	9	2 065			102		156
Storgärdet	24	24	24		72	4 584	4	367			42	27	145
Söderlundska		3	4	1	8	643	1	120			10		19
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

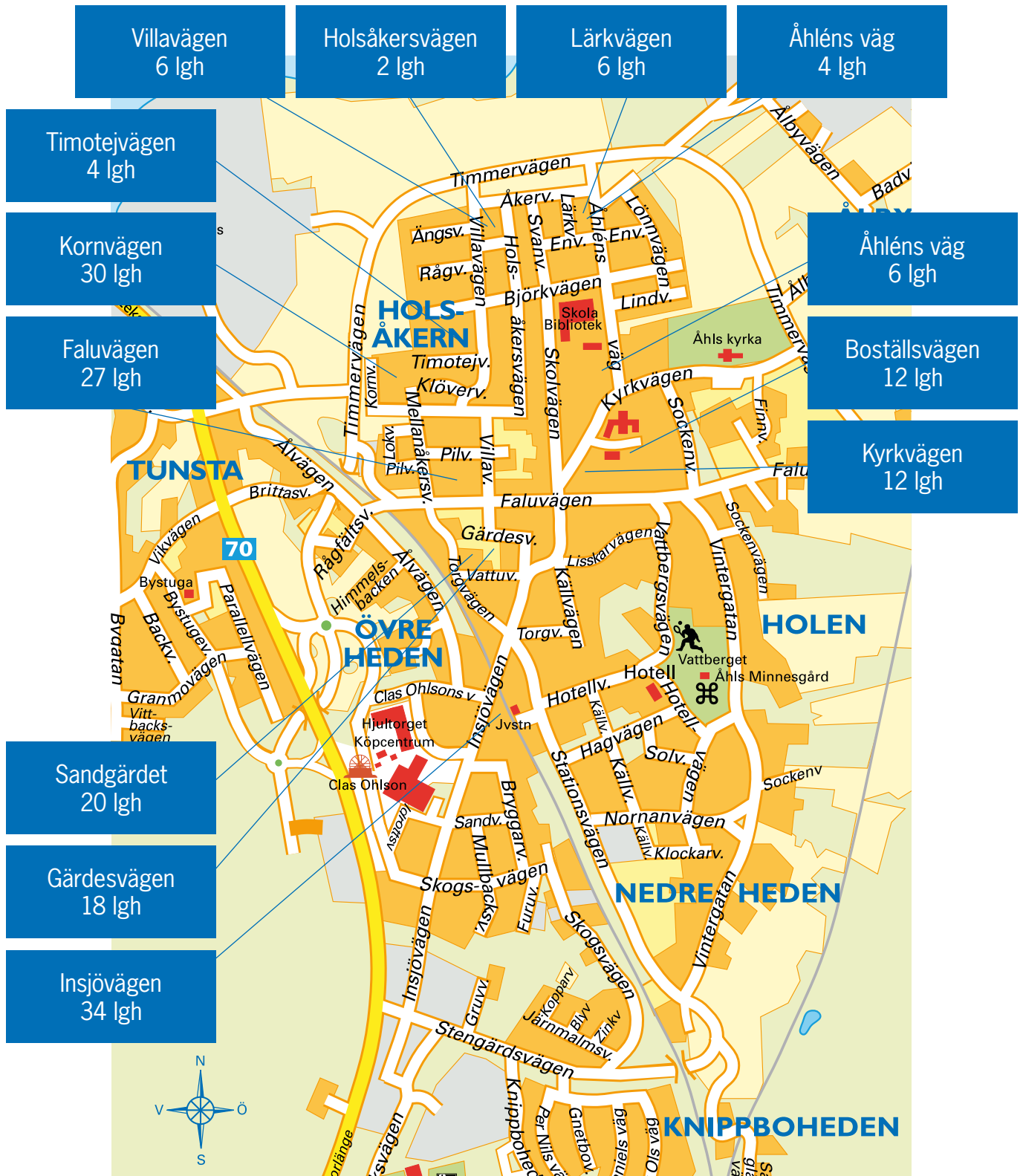
Sammanställning av uthyrningsenheter i egna fastigheter 2020 forts.

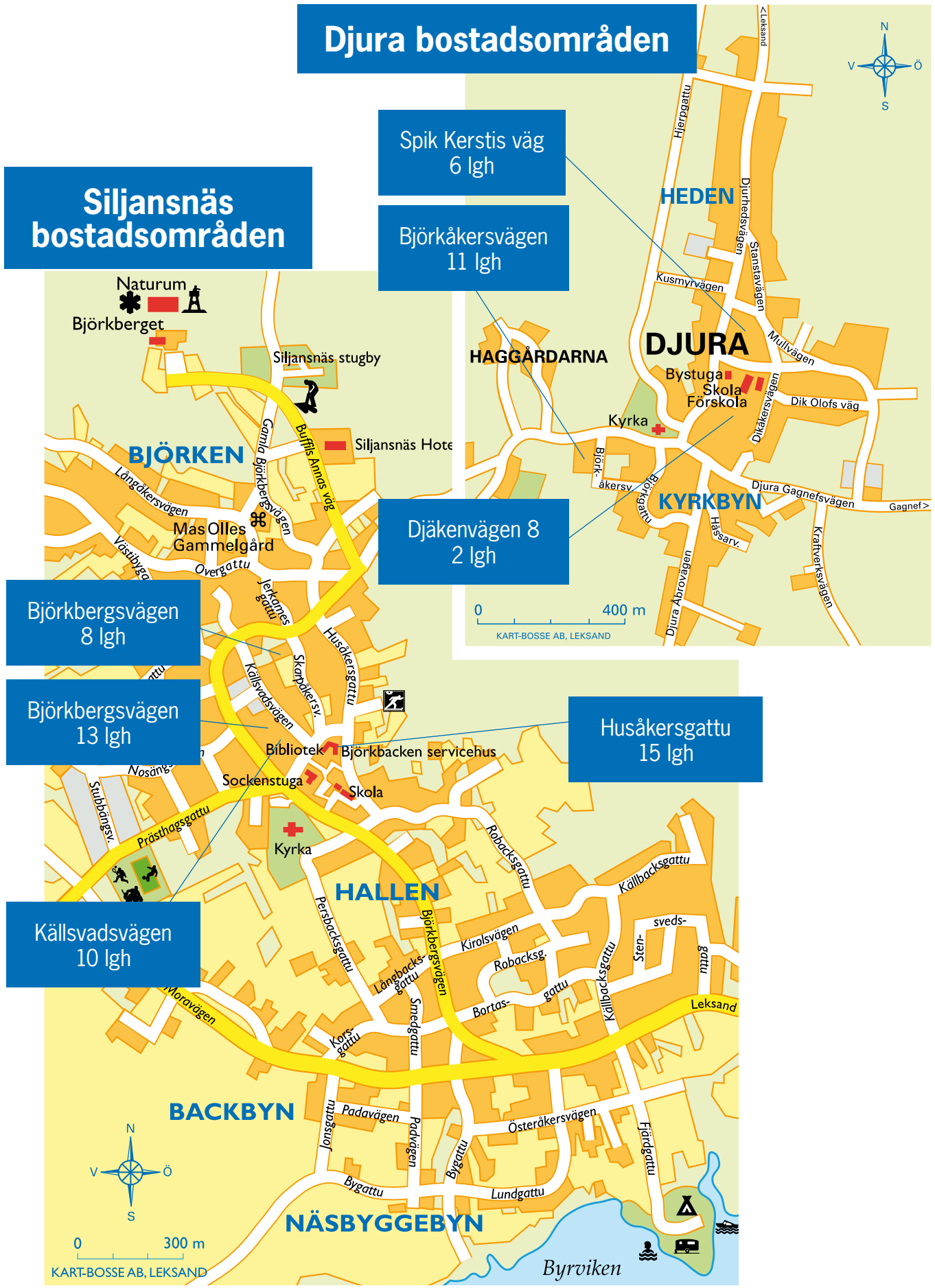
Fastighetsområde	Bostäder						Lokaler		Bilplatser				Summa uthyrn. enheter
	1rok	2rok	3rok	4-5rok	Summa	Yta BOA m ³	Antal	Yta LOA m ³	Varmgarage	Yta LOA m ³	Motorvärmplats	P-pl	
Insjön													
Boställsvägen 8-12	4	4	4		12	586					4	2	18
Faluvägen 7-11	6	13	6	2	27	1 669					18	8	53
Gärdesvägen 4	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	37	6 495	51	843	690	116	1 892
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	39	9 043	51	843	702	116	1 927
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	44	22 948	51	843	706	116	2 133

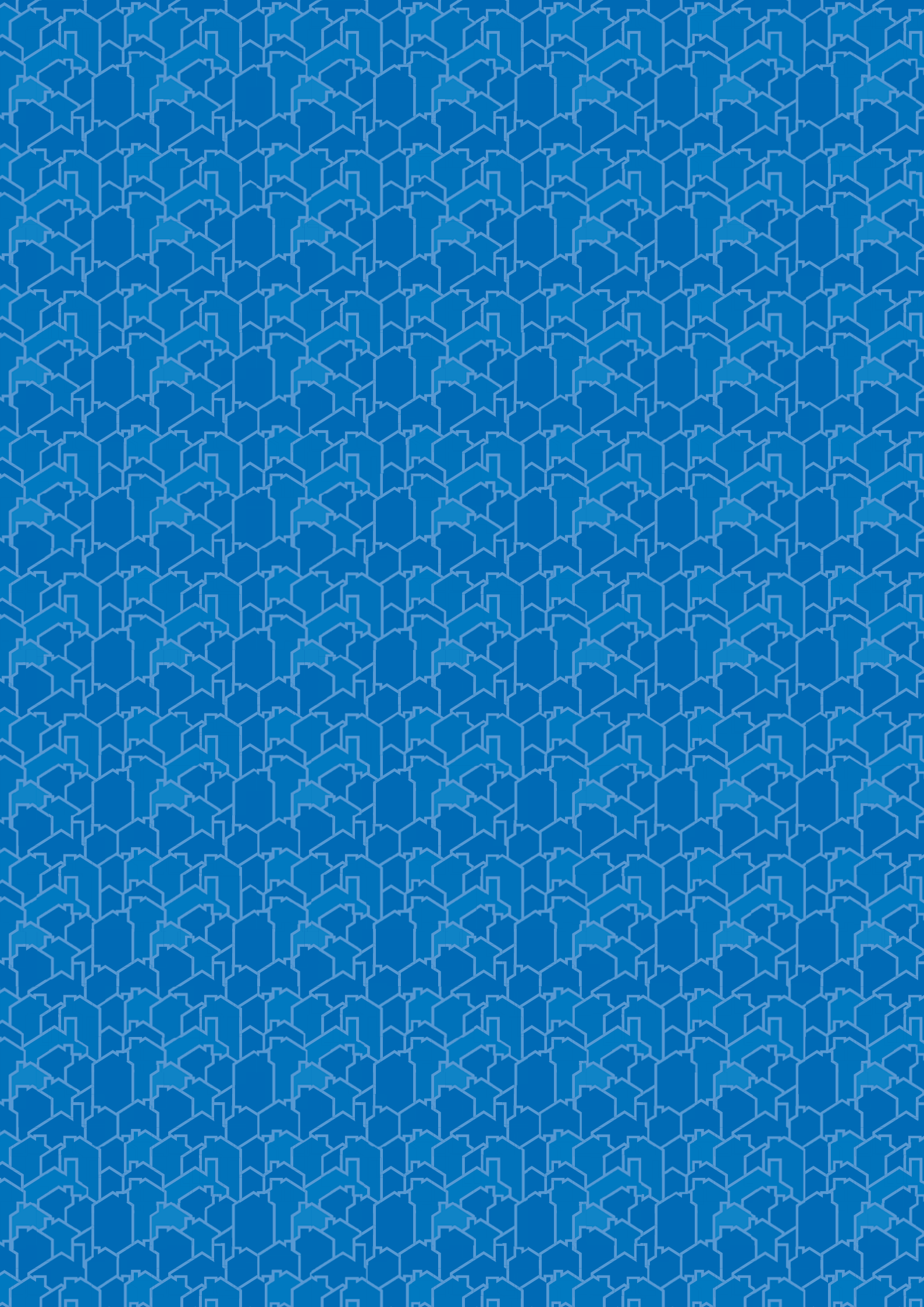
Leksand bostadsområden



Insjön bostadsområden









**LEKSANDS
BOSTÄDER**

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