



**LEKSANDS  
BOSTÄDER**

---

**Årsredovisning  
2021**

Leksandsbostäder AB  
Org.nr 556496-0572

Styrelsen och verkställande direktören för Leksandsbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Ägare

Leksands kommun äger samtliga aktier i bolaget.

### Styrelse och revisorer

Kommunfullmäktige har till ledamöter utsett följande:

#### Ordinarie styrelseledamöter

Ulrika Liljeberg	Tällberg	ordförande
Sebastian Larsson	Leksand	vice ordförande
Mats Erkers	Leksand	
Katarina Sonesson	Laknäs	
Viktor Zakrisson	Leksand	
Kent Dahlquist	Leksand	
PG Gregard	Leksand	<i>t.o.m. 17 januari 2022</i>
Lars Åke Larsson	Leksand	<i>fr.o.m. 17 januari 2022</i>

#### 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 Qrev AB.

### Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sju 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 Allmännyttas
- 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

Även under 2021 har vi anpassat vår verksamhet efter de nationella riktlinjerna som gällt under pandemin 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.

Den utredning som bolagets ägare initierade under 2019 gällande framtidens styrning, ledning och organisation av kommunens fastigheter, gata/park och bostadsbolag blev klar under året. Bolaget kommer ta över servicegruppen, verkstad och skog från kommunen och tillsammans med gata/park bilda en ny enhet som heter Utemiljö. Vidare kommer även kommunen vaktmästare att gå över till bolaget fastighetsavdelning. Förändringarna träder i kraft från 1 januari 2022. Det medför att bolaget får ett utökat förvaltningsuppdrag. Målsättningen är att tillsammans med kommunen kraftsamla resurserna för att öka kvalitén och effektiviteten.

I början av året antog styrelsen en ny vision för bolaget. Det resulterade i att bolaget under året har arbetat fram en ny "Färdplan för 2022-2026" (affärsplan). Fokus kommer vara på medledarskap, innovation och hållbarhet (Agenda 2030).

Vi har fortsatt ett stort fokus är på att producera fler lägenheter, inte minst eftersom bolagets bostadskö fortsätter att växa. Under hösten antogs en entreprenör för att bygga Stjärnan, ett projekt i kvarteret Storgården I Leksand med 42 lägenheter. Kort före årsskiftet fick bolaget äntligen ett godkänt bygglov, efter att det hade överklagats tre gånger, och därmed kunde arbetena starta på plats. Bolaget har även arbetat med flera projekt i planeringsstadiet. För att möjliggöra för nyproduktion har vi i början av året genomfört rivning av 21 lgh, tre i kv. Paraden och 18 marklägenheter i det äldsta området på Edshult.

## Resultat och ställning

Företaget uppvisar för år 2021 ett positivt resultat på 13 927 tkr efter finansiella poster.

De externa räntekostnaderna har minskat med 608 tkr och uppgick under året till 3 717 tkr. I de externa räntekostnaderna ingår borgensavgift till kommunen med 1 409 tkr.

Under året har bolagets låneskuld minskat med 48 700 tkr. Inga nya lån har upptagits. Under året har 38 800 tkr av företagets lån omsatts och amortering har skett med 48 700 tkr. Den totala skulden uppgick vid bokslutstillfället till 315 660 tkr. Genomsnittlig låneränta för 2021 uppgår till 1,06 (1,19) %, inkl. borgensavgift till kommunen på 0,4 %.

Soliditeten uppgår till 29,0 (24,8) % och direktavkastningen på bokfört värde är 7,8 (8,6)%.

## Hyresmarknaden

Vi har 998 lägenheter i Leksand, Insjön Djura och Siljansnäs. Efterfrågan är fortsatt hög och antalet registrerade i vår bostadskö uppgick vid årsskiftet till 3 239 personer och vi erbjöd under året 139 lägenheter till nya hyresgäster. Uthyrningsgraden för året var 99,6%.

## 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 2022 och framåt

Projektet Stjärnan är i full produktion och beräknas vara klart för inflyttning under sommaren 2023. Under våren kommer bolaget att gå ut med en förfrågan om att bygga ca 12 smålägenheter i kvarteret Paraden. Dessa kommer delvis vara studentlägenheter. I kvarteret Grewesmühl kommer bolaget att gå in med bygglov om att konvertera två lokaler i bottenvåningen till ca 8 lägenheter. Parallellt arbetar bolaget även med flera andra projekt för att möta de ökade kraven på att bygga flera nya lägenheter.

Kommunen lämnade vid årsskiftet vårt äldreboende Tibble i samband med att man flyttade in i angränsade nyproducerade byggnad, Lyckavägens SÄBO. Det "gamla" Tibble kommer nu att uppgraderas för olika kommunala verksamheter. I Hus C, byggnaden närmst nya SÄBO:t, kommer att bli en del av Lyckavägens SÄBO, och denna investering ansvarar kommunen själva för. Hus A och B kommer att byggas om korttidsboende och dagverksamhet samt administrations och personalutrymmen för hemtjänst samt HSR. Färdigställandet kommer ske etappvis med sista inflyttning i slutet av 2022. Bolaget kommer fortsatt att äga de befintliga byggnaderna i kvarteret Tibble (Hus A, B och C) och kommunen äger det nyproducerade Lyckavägens SÄBO.

Bolagets "Färdplan 2022-2026" kommer att antas under februari 2022 och det kommer att generera fortsatt arbete med övergripande målsättningar och utmaningar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Omsättning, tkr	116 617	114 697	113 962	109 115	134 671
Kassalikviditet, %	137,2	259,5	182,3	78,1	229,1
Soliditet, %	29,0	24,8	22,6	21,2	20,1
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,4	4,1	4,2	4,2	3,8
Direktavkastning på bokfört värde, fastigheter, %	7,8	8,6	8,7	9,7	9,2

Nyckeltalsdefinitioner:

Kassalikviditet - Omsättningstillgångar minus lager i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet - Justerat eget kapital i procent av totalt kapital.

Räntabilitet på totalt kapital - Resultat efter finansnetto plus kostnadsräntor i procent av totalt kapital.

Direktavkastning på bokfört värde fastigheter - Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde.

**Förändring av eget kapital i kronor**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	20 500 000	10 000 000	78 235 568	13 091 321	<b>121 826 889</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			13 091 321	-13 091 321	<b>0</b>
Årets resultat				13 493 957	<b>13 493 957</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 500 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>91 326 889</b>	<b>13 493 957</b>	<b>135 320 846</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	91 326 888
årets vinst	13 493 957
	<b>104 820 845</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	104 820 845
	<b>104 820 845</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	94 640	94 586
Övriga rörelseintäkter	4	21 977	20 063
		<b>116 617</b>	<b>114 649</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	5		
Material		-2 341	-1 971
Tjänster		-16 665	-16 950
Taxebundna kostnader		-11 265	-10 637
Uppvärmning		-10 455	-9 832
Fastighetsskatt		-1 492	-1 404
Övriga externa kostnader	6, 7	-11 359	-9 629
Personalkostnader	8	-25 858	-24 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-17 842	-17 281
Övriga rörelsekostnader		-1 829	-513
		<b>-99 106</b>	<b>-92 360</b>
<b>Rörelseresultat</b>	10	<b>17 511</b>	<b>22 289</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 717	-4 325
		<b>-3 584</b>	<b>-4 218</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 927</b>	<b>18 071</b>
Bokslutsdispositioner	11	504	-1 891
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 431</b>	<b>16 180</b>
Skatt på årets resultat	12	-937	-3 089
<b>Årets resultat</b>		<b>13 494</b>	<b>13 091</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	13	441 242	445 358
Inventarier, fordon och installationer	14	14 814	13 646
Pågående ny- och ombyggnad	15	9 559	3 300
		<b>465 615</b>	<b>462 304</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar	16	226	191
		<b>226</b>	<b>191</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**465 841**      **462 495**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Lager - förbrukningsvaror		976	955
		<b>976</b>	<b>955</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		97	115
Aktuella skattefordringar		2 527	0
Övriga fordringar		881	861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 817	3 357
		<b>5 322</b>	<b>4 333</b>

##### *Kassa och bank*

	18	40 331	77 845
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>46 629</b>	<b>83 133</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**512 470**      **545 628**

## Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19, 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 2 050 st à 10 000 kr		20 500	20 500
Reservfond		10 000	10 000
		<b>30 500</b>	<b>30 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		91 327	78 236
Årets resultat		13 494	13 091
		<b>104 821</b>	<b>91 327</b>
<b>Summa eget kapital</b>	19, 20	<b>135 321</b>	<b>121 827</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21	16 837	17 341
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	11 366	10 428
<b>Summa avsättningar</b>		<b>11 366</b>	<b>10 428</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23, 24	315 660	364 360
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>315 660</b>	<b>364 360</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 100	11 034
Aktuella skatteskulder		0	699
Övriga skulder		4 239	3 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	18 947	16 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 286</b>	<b>31 672</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>512 470</b>	<b>545 628</b>



## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	17 511	22 288
Avskrivningar	17 842	17 281
Övriga ej likviditetspåverkande poster	1 003	169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>36 356</b>	<b>39 738</b>

Erhållen ränta	133	107
Erlagd ränta	-3 834	-4 434
Betald inkomstskatt	-3 226	-1 902
<b>Summa</b>	<b>29 429</b>	<b>33 509</b>

Förändring av varulager	-20	-822
Förändring av kundfordringar	19	712
Förändring av kortfristiga fordringar	1 519	8 390
Förändring av leverantörsskulder	-934	-4 808
Förändring av kortfristiga skulder	3 365	955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>33 378</b>	<b>37 936</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-23 114	-13 565
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	958	392
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-35	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 191</b>	<b>-13 171</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-48 700	-750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-48 700</b>	<b>-750</b>

**Årets kassaflöde** -37 514 24 015

**Likvida medel vid årets början** 77 845 53 830

**Likvida medel vid årets slut** 40 331 77 845

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Leksandsbostäder ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Intäkter

Hyresintäkter redovisas netto efter avdrag för hyresbortfall i den period vilken de avser. Övrig försäljning av tjänster redovisas enligt inkomstskattelagens bestämmelser.

### Inkomstskatter

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

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

Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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	20-50 år
- El	40 år
- Köksinredning	30 år
- Ventilation	25 år
- Hiss	25 år
- Energiproducerande installationer	20 år
- Hyresgästpassningar (avtalsknutna)	5-20 år
- Inre ytskikt	15 år
- Styr- och övervakning	15 år
- Restpost	50 år

Markanläggningar	20 år
Anslutningsavgifter, byggnads- och markinventarier	5-15 år
Reservelkraftverk	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.

#### **Lager**

Oljelagret har värderats till inköpsvärdet. Lagret med förbrukningsvaror har värderats till återanskaffningsvärdet på bokslutsdagen.

#### **Avsättningar**

Bolaget redovisar under avsättningar skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till byggnader och markanläggningar.

#### **Kassaflödesanalys**

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

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

#### **Not 2 Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Garantisumma Fastigo	334	334
	<b>334</b>	<b>334</b>

### Not 3 Hyresintäkternas fördelning

	2021	2020
Bostäder	64 114	63 981
Äldreboenden	19 610	19 589
Lokaler	10 716	10 746
Övriga objekt	2 336	2 247
	<b>96 776</b>	<b>96 563</b>
<b>Avgår outhyrda och hyresreduceringar</b>		
Bostäder	-335	-715
Lokaler	-1 112	-670
Övriga objekt	-464	-431
Hyresreduceringar	-225	-162
	<b>-2 136</b>	<b>-1 977</b>
<b>Summa</b>	<b>94 640</b>	<b>94 586</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Förvaltningsuppdrag Fastigheter	9 045	8 390
Förvaltningsuppdrag gata/Park	11 739	10 508
Övriga förvaltningsintäkter	1 192	1 165
	<b>21 977</b>	<b>20 063</b>

### Not 5 Fördelning rörelsens kostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och städ	11 746	10 607
Reparationer	2 638	1 881
Reparationer i samband med försäkringsskador	503	167
Underhållskostnader	12 091	13 599
Taxebundna kostnader	11 265	10 637
Uppvärmning	10 455	9 832
Administration	8 341	7 335
Kostnader avseende externa kundarbeten	112	74
Övriga driftskostnader	1 517	1 523
Kostnader för förvaltningsuppdrag Fastighet	10 678	7 937
Kostnader för förvaltningsuppdrag Gata/Park	8 596	9 570
Fastighetsskatt	1 492	1 404
Avskrivning	17 842	17 281
Övriga rörelsekostnader	1 829	513
	<b>99 106</b>	<b>92 360</b>

## Not 6 Ersättning till revisorerna

	2021	2020
Revisionsuppdrag	131	147
Revision belöpande på tidigare år	44	-2
Skatterådgivning	0	24
Övriga tjänster	104	50
	<b>279</b>	<b>219</b>

## Not 7 Operationella leasingkostnader

Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal.

Förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	1 169	681
Senare än ett år men inom fem år	2 259	1 374
	<b>3 428</b>	<b>2 055</b>
<b>Leasingobjekt</b>		
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	719	676
	<b>719</b>	<b>676</b>

## Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	11
Män	31	29
	<b>42</b>	<b>40</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 104	1 129
Övriga anställda	15 915	15 348
	<b>17 019</b>	<b>16 477</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	360	320
Pensionskostnader för övriga anställda	1 348	963
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 151	4 854
	<b>6 859</b>	<b>6 137</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>23 878</b>	<b>22 614</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75 %	60 %

## Avtal om avgångsvederlag

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

### Not 9 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader och markanläggningar	14 899	14 586
Inventarier	2 943	2 696
	<b>17 842</b>	<b>17 281</b>

### Not 10 Rörelseresultat fördelat på rörelsegränar

	2021	2020
Fastighetsförvaltning egna fastigheter	17 111	21 874
Förvaltningsuppdrag Fastigheter och Gata/Park	400	415
	<b>17 511</b>	<b>22 289</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	0	2 381
Återföring del av periodiseringsfond från 2018-års bokslut	-744	0
Skillnad mellan skattemässiga avskr. och avskr. enl. plan	240	-490
	<b>-504</b>	<b>1 891</b>

### Not 12 Skatt på årets resultat

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	1 528
Uppskjuten skatt	937	1 561
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>937</b>	<b>3 089</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		13 927		18 071
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 874	21,40	-3 867
Skatteeffekt av bokslutsdispositioner		-104		405
Ej avdragsgilla kostnader		-13		-8
Skatteeffekt av andra ej bokförda kostnader		2 900		1 934
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-18		-7
Skatteeffekt av skattemässig justering av bokfört resultat för avskrivningar		108		15
Skatt på outnyttjat underskott fr föreg år				0
Uppskjuten skatt		-937		-1 561
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>6,73</b>	<b>-937</b>	<b>17,09</b>	<b>-3 089</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	717 046	709 517
Årets anskaffning byggnad	10 308	7 843
Årets anskaffning markanläggning	2 259	1 844
Årets försäljning/utrangering byggnad	-3 833	-2 084
Årets försäljning/utrangering markanläggning	-110	-73
	<b>725 670</b>	<b>717 047</b>
Ingående avskrivningar	-271 688	-258 747
Byggnad	-14 296	-14 098
Markanläggning	-603	-488
Försäljning/utrangering	2 159	1 645
	<b>-284 428</b>	<b>-271 688</b>
Utgående bokfört värde	441 242	445 358
	<b>441 242</b>	<b>445 358</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	408 096	413 845
Bokfört värde mark	23 598	23 598
Bokfört värde markanläggning	9 548	7 915
	<b>441 242</b>	<b>445 358</b>

I utgående ackumulerade anskaffningsvärden ingår investeringsbidrag med 29 814 tkr (30 306 tkr).

Bolaget bedömer att det totala marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna uppgår till 936 Mkr.

Portföljvärdering är internt utförd och baseras på kassaflödet över 10 år. Värderingen innehåller följande lokalslag: bostäder, kontor samt övrigt utan area (p-platser). Leverantör av marknadsinformationen är Svefa. Direktavkastningskrav i värderingen ligger i ett intervall mellan 5,0 - 7,25% för bostäder och 6,5 - 9,0 % för lokaler. Värderingen baseras på bolagets kontraktinformation.

### Not 14 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 570	40 551
Inköp	4 287	2 288
Försäljningar/utrangeringar	-995	-269
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 862</b>	<b>42 570</b>
Ingående avskrivningar	-28 924	-26 450
Försäljningar/utrangeringar	819	221
Årets avskrivningar	-2 943	-2 696
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 048</b>	<b>-28 924</b>
Utgående redovisat värde	14 814	13 646

### Not 15 Pågående byggnation

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	3 300	1 709
Under året omfört till byggnad	-1 164	-607
Under året kostnadsfört	-159	-33
Nya pågående investeringar	7 582	2 231
	<b>9 559</b>	<b>3 300</b>

### Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel Husbyggnadsvaror HBV Förening upa	40	40
Innestående återbäringsmedel	186	151
	<b>226</b>	<b>191</b>

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 308	1 221
Övriga poster	509	2 136
	<b>1 817</b>	<b>3 357</b>

### Not 18 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Medel på koncernkonto	40 331	77 845
	<b>40 331</b>	<b>77 845</b>



## Not 19 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	91 327
årets vinst	13 494
	<b>104 821</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	104 821
	<b>104 821</b>

## Not 20 Förändring av eget kapital

Aktiekapitalet består av 2 050 st aktier.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 500	10 000	78 236	13 091	<b>121 827</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			13 091	-13 091	<b>0</b>
Årets resultat				13 494	<b>13 494</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 500</b>	<b>10 000</b>	<b>91 327</b>	<b>13 494</b>	<b>135 321</b>

## Not 21 Obeskattade reserver

2021-12-31

2020-12-31

Ack överavsk, invent, mask, ford	9 067	8 827
Periodiseringsfond 2018	1 400	2 144
Periodiseringsfond 2019	3 989	3 989
Periodiseringsfond 2020	2 381	2 381
	<b>16 837</b>	<b>17 341</b>

## Not 22 Uppskjuten skatteskuld

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till byggnader och markanläggningar.

2021-12-31

2020-12-31

Uppskjuten skatt	11 366	10 428
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 366</b>	<b>10 428</b>

### Not 23 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Pantbrev i fastigheter	94 839	94 839
varav i eget förvar	-94 839	-94 839
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 24 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Räntebärande skulder - Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år.</b>		
Skulder till kreditinstitut	20 500	49 900
	<b>20 500</b>	<b>49 900</b>
<b>Räntebärande skulder - Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år.</b>		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	0	20 000
Skulder till kreditinstitut	233 760	206 960
	<b>233 760</b>	<b>226 960</b>
	<b>254 260</b>	<b>276 860</b>
<b>Räntebärande skulder - Kortfristiga skulder som förfaller till betalning inom 1 år.</b>		
Skulder till kreditinstitut, rörlig ränta	20 000	48 700
Skulder till kreditinstitut	41 400	38 800
	<b>61 400</b>	<b>87 500</b>
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>315 660</b>	<b>364 360</b>

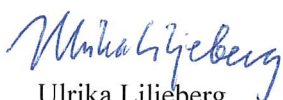
Genomsnittlig låneränta inkl. borgensavgift 2021 1,06% (1,19%). Borgensavgift till kommunen är 0,4%. Kommunens borgensåtagande avseende bolagets låneskuld uppgår vid årsskiftet till 315 660 000 kronor.

### Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	311	430
Förutbetalda hyror och avgifter	10 289	6 982
Upplupna löner och semesterlöner	1 383	1 749
Upplupna sociala avgifter	570	705
Övriga poster	6 394	6 994
	<b>18 947</b>	<b>16 860</b>

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

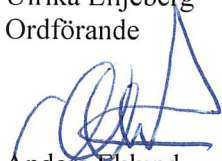
Leksand den 30 mars 2022



Ulrika Liljeberg  
Ordförande



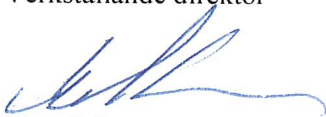
Sebastian Larsson  
Vice ordförande



Anders Eklund  
Verkställande direktör



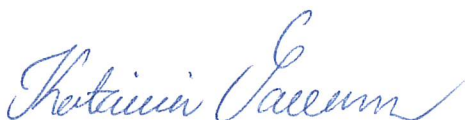
Kent Dahlquist



Mats Erkers



Lars Åke Larsson

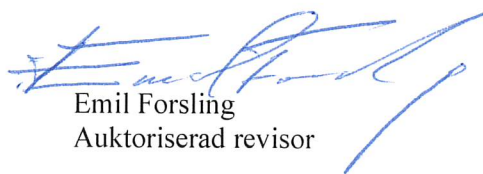


Katarina Sonesson



Viktor Zakrisson

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2022



Emil Forsling  
Auktoriserad revisor