

Styrelsen: Sammanträdesprotokoll

Plats och tid: LekebergsBostäders kontor  
Kl. 16.00 – 18.00

Beslutande: Henrik Hult, ordförande  
Kjell Edlund  
Mikael Reinholdz  
Göran Pettersson  
Gerry Milton

Övriga deltagare: Michael Blixt, VD  
Inger Falck, ekonomichef  
Lars-Gunnar Borglund, styrelseledamot LeKo

Utsetts att justera: Mikael Reinholdz

Underskrifter: Sekreterare:  ..... § 8 - § 17  
Inger Falck

Ordförande:  .....  
Henrik Hult

Justerare:  .....  
Mikael Reinholdz

VD:  .....  
Michael Blixt

§ 8 Mötets öppnande

Ordförande hälsar alla välkomna och förklarar mötet öppnat.

---

§ 9 Val av justeringsman

Att jämte ordförande och VD justera protokollet utses Mikael Reinholdz.

---

§ 10 Föregående protokoll

Föregående protokoll från 2021-01-21 godkänns.

---

§ 11 Godkännande av dagordning

Upprättat förslag till dagordning godkänns.

---

§ 12 Rapporter

*Projekt*

VD redogör för pågående projekt:

*Uthyrning*

LeBo har 2 st. outhyrda lägenheter, bilaga 1.

*Ekonomi*

Resultat för 2020 redovisas, bilaga 2.

*Finans*

Aktuell sammanställning av räntor och kapitalskuld redovisas, bilaga 3-4.

*Personal*

En husvärd har sagt upp sin tjänst. Rekrytering av ny husvärd pågår.

Styrelsen godkänner rapporterna och lägger dem till handlingarna.

---

*Mikael Reinholdz*

§ 13 Bokslut 2020

Årsredovisning för 2020 presenteras.

Styrelsen beslutar

- att godkänna årsredovisningen, enligt bilaga 5.
  - att ge ekonomichef i uppdrag att skicka in årsredovisningen till Bolagsverket.
- 

§ 14 Kök & matsal/samlingssal Linden

VD redogör för pågående projekt. Kassaflödeskalkyl redovisas och diskuteras.

Styrelsen beslutar:

- att gå vidare med projektet enligt tidigare beslut.
- 

§ 15 Trygghetsboende Linden

VD redogör för pågående projekt. Senaste kalkyl och kassaflödeskalkyl redovisas och diskuteras med utgångspunkt i Allvill, bilaga 6.

- Kan investeringsbeslutet fattas utifrån affärsmässiga principer?
- Är kalkylen väl underbyggd och trovärdig?
- Uppstår nedskrivningsbehov?
- Är använda kalkylräntor och avkastningskrav relevanta?
- Uppstår positivt resultat inom överskådlig tid?
- Uppstår ackumulerade positiva resultat inom en överskådlig tid?
- Uppstår synergieffekter för övriga beståndet med anledning av investeringen?

Styrelsen beslutar:

- att inte gå vidare med projektet då investeringsbeslutet inte kan fattas utifrån affärsmässiga principer. Produktionskostnaden för trygghetsbostäderna är för hög i förhållande till de kalkylerade hyresintäkterna, vilket i sin tur leder till för stora nedskrivningar.

Styrelsen föreslår istället att LekebergsBostäder tar fram nya förslag på bostäder till en lägre produktionskostnad, med målet att få så låga nedskrivningar som möjligt.

---

MB MRE fel JK

§ 16 Parhus i Mullhyttan

Kommunen har framfört krav på nybyggnation av lägenheter i Mullhyttan. Ett koncepthus har tagits fram inom det upphandlade strategiska partneringavtalet med NA-bygg. Bilagd kalkyl diskuterades med utgångspunkt i Allvill.

- Kan investeringsbeslutet fattas utifrån affärsmässiga principer?
- Är kalkylen väl underbyggd och trovärdig?
- Uppstår nedskrivningsbehov?
- Är använda kalkylräntor och avkastningskrav relevanta?
- Uppstår positivt resultat inom överskådlig tid?
- Uppstår ackumulerade positiva resultat inom en överskådlig tid?
- Uppstår synergieffekter för övriga beståndet med anledning av investeringen?

Styrelsen beslutar

- att bygga tre parhus, totalt 6 st. trerums lägenheter för 15,8 mkr enligt bifogad kalkyl, bilaga 7. Kalkylen visar att byggnationen långsiktigt kan bidra och leva upp till ägarens avkastningskrav. Driftnetto minus räntekostnad ger ett överskott och bidrar således till avkastningen på det egna kapitalet. Positivt resultat samt ackumulerat positivt resultat uppstår inom överskådlig framtid. Räntorna och avkastningskraven i kalkylen är relevanta. Mixen av fastigheter i olika cykler i beståndet gynnar ägaren. Nedskrivnings behov kommer att uppstå men är inte av ett sådant värde att det riskerar bolagets ekonomiska ställning. Investeringsbeslutet kan alltså fattas utifrån affärsmässiga principer.
- att ge VD/ekonomichef i uppdrag att uppta erforderliga lån och att hemställa hos Lekebergs kommunen om utökad borgen för ovan angivna investeringar.

§ 17 Mötets avslutande

Ordförande tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

LekebergsBostäder AB

Utflytt 2021-02-28      Utflytt 2021-03-01

Bilaga 1

ME  
TJR

Address	BOSTÄDER				Uth. %	BOSTÄDER				BOSTÄDER				Ej uthyrda/ vakanta lgh	
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk		SUMMA	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	1 rk	2 rk	3 rk		4 rk
	Storgatan 24, 26, Nygatan 13-27	0	15	9		4	28								
Bruksgatan 2	0	2	3	0	5										
Tegelgatan 2-6	0	10	4	2	16										
Tegelgatan 7-9	6	6	6	0	18										
Östra Långgatan 10	0	14	8	0	22										
Östra Långgatan 12-14	4	4	8	4	20										
Ekhagagatan 1-13	24	42	9	6	81										
Sveagatan 3, Apelgatan 3	4	4	2	2	12										
Dammg.7-11 Skolg 24A-D	6	31	2	0	39										
Bergsgatan 5, Ö. Långgatan 38	4	7	6	0	17										
Sveagatan 5 A-D	0	0	0	4	4										
Villagatan 25, Kyrkvägen 23	0	0	4	0	4										
Hagagatan 2, Bangatan 19	0	0	0	4	4										
Apelgatan 2-4	1	3	5	2	11										
Sannagatan 1	0	4	4	0	8										
Storgatan 21, Stickspåret	0	10	0	0	10										
Östra Långgatan 23	0	8	8	0	16										
Bangatan 10 A o 10 B	0	4	8	4	16										
Bangatan 12 A	0	0	1	0	1										
Kv. Norrgården	0	0	24	12	36			3				3			
Fjögsta Letstig 16, Björken	0	24	0	0	24										
Furuhöjden	2	9	0	0	11									1	
Mullhytte Letstig 19	0	4	3	0	7									1	
Hultvägen 1-5	0	8	4	0	12										
SUMMA	51	209	118	44	422	99,5%	0	0	3	0	0	0	3	0	2

Antal uppsägningar denna mån. 3  
 Antal nya kontrakt denna mån. 3

Antal outhyrda lgh i mars månad 2

← Furu.10 o Letsstigen 16 båda outhyrda till 1 april

*[Signature]*

## LekebergsBostäder AB

Resultaträkning 2020-01-01 -- 2020-12-31

Tkr	2020	
	Utfall helår	Budget helår
Rörelseintäkter	44 568	44 558
Rörelsekostnader	-27 649	-30 669
<b>Rörelseresultat</b>	<b>16 918</b>	<b>13 889</b>
Avskrivningar	-7 747	-7 900
Utrangering	-18	-36
Finansiella int/kostn	-2 777	-3 353
<b>RESULTAT före skatt</b>	<b>6 377</b>	<b>2 600</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>	-852	
<i>Skatt på årets resultat</i>	-1 186	
<i>Årets resultat</i>	<b>4 339</b>	
Redovisat resultat före skatt - budget	<b>3 777</b>	
Snö och halkbekämpning	<b>1 118</b>	
Reparationer	<b>1 384</b>	
Taxebundnakostnader	<b>1 067</b>	
	<b>3 568</b>	

Eget kapital	29,9 mkr	Avkastning på EK	19,2%
Marknadsvärde fastigheter	351,7 mkr	Soliditer	13,1%
Bokförtvärde byggnader & mark	245,7 mkr		
Övervärde fastigheter	106,0 mkr		

ME 11 12  
105

## LEKEBERGSBOSTÄDER AB

2021-02-28

**0,98%**  
Genomsnittsränta

**3,91 år**  
Räntebindning

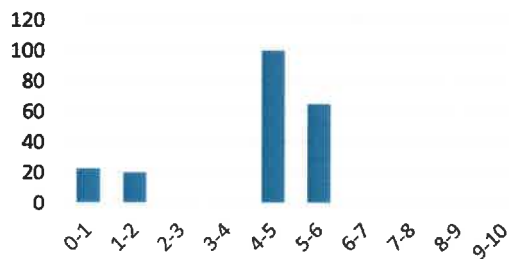
**2,39 år**  
Kapitalbindning

Värde Ränteswapar: -4 962 kkr    Värdeförändring +1%: 4 006 kkr

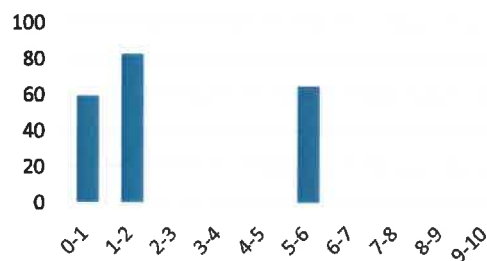
Prognos räntekostnad (kkr)



Profil - Räntebindning (mkr)



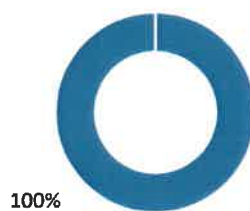
Profil - Kapitalbindning (mkr)



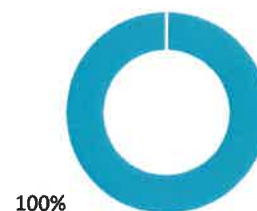
Summa Lån: 207 500 kkr

Summa Ränteswapar: 100 000 kkr

■ Kommuninvest



■ Swedbank



## AVSTÄMNING MOT FINANSPOLICY

OK	Minst 3 långgivare bör eftersträvas	JA	Den genomsnittliga räntebindningstiden i skuldportföljen skall ej understiga 1 år och ej överstiga 7 år
JA	Enskild långgivare bör ej representera mer än 50% av den totala skuldportföljen Dock undantag för Kommuninvest	JA	Den genomsnittliga kapitalbindningstiden regleras tills vidare ej
JA	Tillåtna instrument är ränteswapar, forwardswapar, ej i kombination med ränteoptioner	JA	Förfalloprofilen i kapitalbindningen regleras tills vidare ej

## EKONOMISK RAPPORTERING

Kapitalskuld per 2021-03-24

LEBO  
-207,5 mkr

LEKO  
-406,0 mkr

Likviditet per 2021-03-24

Transaktionskonto  
Lekebergs Sparbank  
Ej utnyttjad kredit

2,7 mkr  
40,0 mkr

47,0 mkr

Bilaga 4



## Kassaflödeskalkyl/prognos

Fastighet  
Företag  
Syfte med kalkylen  
Kalkyl utförd av  
Kalkyl version och datum

Trygghetsboende Linden  
LekebergsBostäder AB  
Individuellt avkastningsvärde  
2021-03-05  
Ver 1

Första kalkylår	2022
Inflation/inflationsriskkompensation	2,00 %
Risfri realränta	0,00
Generell riskkompensation	5,00
Kalkylränta/Diskonteringsränta	7,00 %
Uthyrbar area	1 345 kvm
Hyra per kvm år 1	1 575
Vakans-/hyresrisk i % av hyra	2,0 %
Driftutbetalningar år kr/kvm år 1	220
Reparations- och underhållsutbetalningar kr/kvm år 1	50
Hyresutveckling i förhållande till inflation	1,0 %
Driftutbetalningsutveckling i förhållande till inflation	1,0 %
Reparations- och underhållsutbetalningar utveckling i förhållande till inflation	1,0 %
Direktavkastningskrav för restvärdebedömning	4,00 %

	År					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra	2 118	2 182	2 247	2 315	2 384	2 456
Vakanser	-42	-44	-45	-46	-48	-49
Driftutbetalningar	-296	-305	-314	-323	-333	-343
Reparation o underhåll	-67	-69	-71	-73	-76	-78
Driftnetto	1 713	1 764	1 817	1 872	1 928	1 986
Restvärde					49 642	
Nuvärde driftnetto	1 601	1 541	1 483	1 428	1 375	
Summa nuvärde:						
Driftnetton	7 428					
Restvärde	35 394					
Totalt	42 821					

**Trygghetsboende**

Entreprenad 50 306 000

Byggherrekost 1 869 600

---

52 175 600

moms

---

13 043 900

Projektkostnad **65 219 500**

48 490 Kr/kvm

Nuvärdesberäkning 42 821 kkr

Projektkostnad 65 220 kkr

---

Nedskrivningsbehov **-22 398 kkr**

**-37,4%**

## Kassaflödeskalkyl/prognos

Fastighet  
Företag  
Syfte med kalkylen  
Kalkyl utförd av  
Kalkyl version och datum

Parhus Mullhyttan 6 st lägenheter  
LekebergsBostäder AB  
Individuellt avkastningsvärde  
2021-02-22  
Ver 1

Första kalkylår	2022
Inflation/inflationsriskkompensation	2,00 %
Risfri realränta	0,00
Generell riskkompensation	5,00
Kalkylränta/Diskonteringsränta	7,00 %
Uthyrbar area	420 kvm
Hyra per kvm år 1	1 500
Vakans-/hyresrisk i % av hyra	1,0 %
Driftutbetalningar år kr/kvm år 1	220
Reparations- och underhållsutbetalningar kr/kvm år 1	50
Hyresutveckling i förhållande till inflation	1,0 %
Driftutbetalningsutveckling i förhållande till inflation	1,0 %
Reparations- och underhållsutbetalningar utveckling i förhållande till inflation	1,0 %
Direktavkastningskrav för restvärdebedömning	4,00 %

	År					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hyra	630	649	668	688	709	730
Vakanser	-6	-6	-7	-7	-7	-7
Driftutbetalningar	-92	-95	-98	-101	-104	-107
Reparation o underhåll	-21	-22	-22	-23	-24	-24
Driftnetto	510	526	541	558	574	592
Restvärde					14 789	
Nuvärde driftnetto	477	459	442	425	410	
Summa nuvärde:						
Driftnetton	2 213					
Restvärde	10 545					
Totalt	12 758					

2021-02-22

Entreprenad	NA Bygg 2021-02-12	11 386 000	
Byggherrekost		<u>1 349 000</u>	
		12 735 000	
	moms	<u>3 091 000</u>	
Total kost		<b>15 826 000</b>	

Köp av mark 210 000

Nuvärdesberäkning		12 758 kkr	
Projektkostnad		<u>15 826 kkr</u>	
Nedskrivningsbehov		<b>-3 069 kkr</b>	-19%

Lån	1%	158 260	
	2%	316 520	
	3%	474 780	