

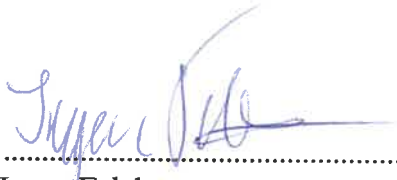
Styrelsen: Sammanträdesprotokoll

Plats och tid: LekebergsBostäders kontor  
Kl. 16.00 – 18.00

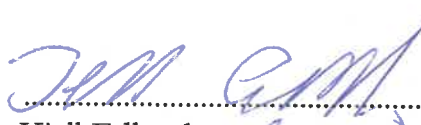
Beslutande: Henrik Hult, ordförande  
Kjell Edlund  
Mikael Reinholdz  
Göran Pettersson  
Maria Alderfält-Hallafors

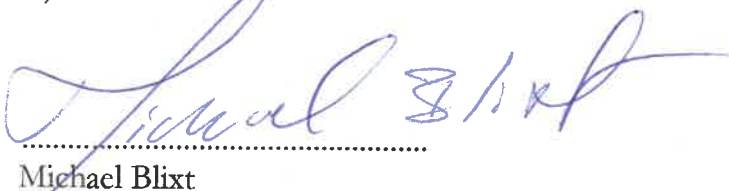
Övriga deltagare: Michael Blixt, VD  
Inger Falck, ekonomichef

Utsetts att justera: Kjell Edlund

Underskrifter: Sekreterare:  ..... § 1 - § 11  
Inger Falck

Ordförande:  .....  
Henrik Hult

Justerare:  .....  
Kjell Edlund

VD:  .....  
Michael Blixt

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande hälsar alla välkomna och förklarar mötet öppnat.

---

§ 2 Val av justerare

Att jämte ordförande och VD justera protokollet utses Kjell Edlund.

---

§ 3 Godkännande av dagordning

Upprättat förslag till dagordning godkänns.

---

§ 4 Föregående protokoll

Föregående protokoll från 2021-12-16 godkänns.

---

§ 5 Rapporter

*Projekt*

VD redogör för pågående projekt och utredningsprojekt:

- a) Parhus i Mullhyttan:  
Parhusen är på väg att färdigställas. Alla lägenheterna är uthyrda. Inflyttning planeras till 1 april 2022. Dialog pågår med Ellevio angående leverans av el till husen.
- b) Linden, kök och matsal/samlingssal:  
Bygglovsansökan har skickats till Sydnärkes Byggförvaltning. Beräknad byggtid är ca ett år från och med erhållet bygglov.
- c) Lindens framtid:  
LeBo/Leko har fått i uppdrag att ta fram ett eller flera förslag till alternativ användning av kommunens lokaler. Förslaget ska beakta:
  - Kommunens lokalförsörjningsbehov
  - Kommunens behov av bostäder
  - Den långsiktiga utvecklingen av Fjugesta centrum
  - Det ekonomiska perspektivet.

100-10 MP

- d) Upphandling fönsterbyte kv. Tallen:  
Upphandlingen av fönsterbyte på kv. Tallen är nu klar. Kontrakt har skrivits med CG Grundel Fönstersystem AB. Fönsterbyte kommer att pågå mellan april och oktober 2022.

*Uthyrning*

LeBo har 5 outhyrda lägenheter, bilaga 1.  
3 intressenter finns till den tomma lokalen i Torghuset. Dialog om hyresavtal pågår.

*Personal*

VD informerar om personal/organisations frågor.

*Hemsida*

VD informerar om arbetet med att utveckla bolagets hemsida.

*Ekonomi*

Inget bokslut har gjorts sedan förra styrelsemötet.

*Finans*

Aktuell sammanställning av räntor och kapitalskuld redovisas, bilaga 2.

Styrelsen godkänner rapporterna och lägger dem till handlingarna.

---

§ 6 Bokslut 2021

Årsredovisning för 2021 presenteras.

Styrelsen beslutar

- att godkänna årsredovisningen, enligt bilaga 3.
  - att ge ekonomichef i uppdrag att efter bolagsstämman skicka in årsredovisningen till Bolagsverket.
- 

§ 7 Budget för 2022

Förslag till budget för 2022 presenteras.

Styrelsen beslutar:

- att godkänna budgeten för 2022, bilaga 4.
- 

ME, JU YTB

§ 8 Nytt Torghus

VD och styrelsen diskuterar fakta som måste vägas in i beslut om byggnation av ett nytt Torghusets, se bilaga 5.

Styrelsen beslutar

- att pausa beslutet om byggnation av ett nytt Torghus.
- 

§ 9 Försäljning av mark i Mullhyttan

LeBo har fått en förfrågan från en privatperson om köp av fastigheten Sörhult 1:152 i Mullhyttan. VD informerar styrelsen om risken för eventuell miljöskuld som länsstyrelsen flaggat för, då marken tidigare används för trädgårdshandel.

Styrelsen beslutar

- att ge VD i uppdrag att utreda kostnaden för markprover och eventuell sanering.
- 

§ 10 Övriga frågor

Datum för workshop för framtagande av ny affärsplan bestäms till den 1 april (heldag). Plats Ånnaboda

---

§ 11 Mötets avslutande

Ordförande tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

---

ME. KEMB

Utflytt 2022-01-31 Utflytt 2022-02-01

Adress	BOSTÄDER				Uth. %	BOSTÄLER				BOSTÄDER				Ej uthyrda/ vakanta lgh
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk		1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	
	SUMMA					SUMMA								
Storgatan 24, 26, Nygatan 13-27	0	15	9	4	100,0%	28								
Bruksgatan 2	0	2	3	0	100,0%	5								
Tegelgatan 2-6	0	10	4	2	100,0%	16								
Tegelgatan 7-9	6	6	6	0	100,0%	18								
Östra Långgatan 10	0	14	8	0	100,0%	22								
Östra Långgatan 12-14	4	4	8	4	100,0%	20								
Ekhagagatan 1-13	24	42	9	6	100,0%	81								
Sveagatan 3, Apelgatan 3	4	4	2	2	100,0%	12								
Dammg.7-11 Skolg 24A-D	6	31	2	0	97,4%	39	1							1
Bergsgatan 5, Ö. Långgatan 38	4	7	6	0	100,0%	17								
Sveagatan 5 A-D	0	0	0	4	100,0%	4								
Villagatan 25, Kyrkvägen 23	0	0	4	0	100,0%	4								
Hagagatan 2, Bangatan 19	0	0	0	4	100,0%	4								
Apelgatan 2-4	1	3	5	2	100,0%	11								
Sannagatan 1	0	4	4	0	100,0%	8								
Storgatan 21, Sticksåret	0	10	0	0	100,0%	10								
Östra Långgatan 23	0	8	8	0	93,8%	16	1							1
Bangatan 10 A o 10 B	0	4	8	4	100,0%	16								
Bangatan 12 A	0	0	1	0	100,0%	1								
Kv. Norrgården	0	0	24	12	94,4%	36		1	1				1	2
Fjugesta Letstig 16, Björken	0	24	0	0	95,8%	24								1
Furuhöjden	2	9	0	0	100,0%	11								1
Mullhytte Letstig 19	0	4	3	0	100,0%	7								
Hultvägen 1-5	0	8	4	0	100,0%	12								
SUMMA	51	209	118	44	98,8%	422	0	1	2	1	0	0	1	5

Antal uppsägningar denna mån. 4

Antal nya kontrakt denna mån. 2

Antal outhyrda lgh i febr månad 5

Fj-a Letst 16 pga ombyggn Linden, Norrg.v 10D+ 7B, Ö Långg. 23, Skolg 24A byte av golv

# LEKEBERGSBOSTÄDER AB

2022-01-31

**1,00%**  
Genomsnittsränta

**3,19 år**  
Räntebindning

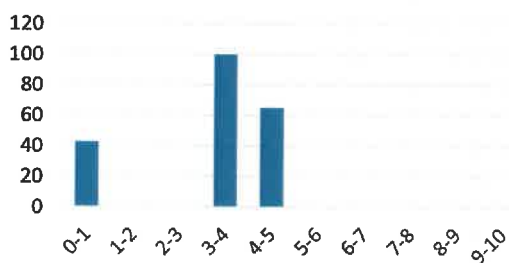
**2,21 år**  
Kapitalbindning

Värde Ränteswapar: -2 404 kkr    Värdeförändring +1%: 3 195 kkr

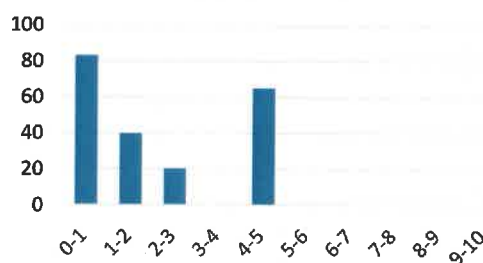
Prognos räntekostnad (kkr)



Profil - Räntebindning (mkr)



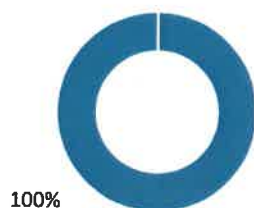
Profil - Kapitalbindning (mkr)



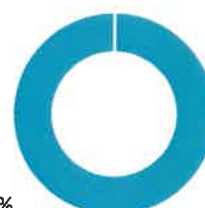
Summa Lån: 207 500 kkr

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**

BE: MMB

<b>Kapitalskuld per</b>	<b>2022-02-23</b>	<b>LEBO</b>	<b>LEKO</b>
		-207,5 mkr	-406,0 mkr

<b>Likviditet per</b>	<b>2022-02-23</b>	
Transaktionskonto		19,9 mkr
LekebergsSparbank	4,9 mkr	
Ej utnyttjad kredit	40,0 mkr	

# Årsredovisning

för

## LekebergsBostäder AB

556031-8791

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

BE: PB MB



Styrelsen och verkställande direktören för LekebergsBostäder 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

### Information om verksamheten

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter  
Henrik Hult(ordförande)  
Kjell Edlund (vice ordförande)  
Göran Pettersson  
Mikael Reinholdz  
Gerry Milton jan-nov, Maria Aderfält-Hallafors nov-dec

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Verkställande direktör

Thomas Hjelmqvist, 2021-01-01 - 2021-01-10  
Inger Falck, 2021-01-11 - 2021-01-31  
Michael Blixt, 2021-02-01 -

#### Revisorer

##### Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor  
Åsa Ek, lekmannarevisor  
Kent Runesson, lekmannarevisor  
Jane Andersson 2021-01-01 - 2021-10-24, Jette Bergström 2021-10-25 - 2021-12-31, lekmannarevisor  
Birgitta Hultin, lekmannarevisor  
Maria Köhlström 2021-01-01 - 2021-11-28, Gordana Sutic 2021-11-29 - 2021-12-31, lekmannarevisor

##### Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

#### Bolagets verksamhet

Bolagets samtliga aktier ägs av Lekebergs Kommunala Holding AB. (556518-0493)  
Nya ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige i Lekebergs kommun genom kommunens Mer-plan för 2021. I ägardirektivet fastställdes borgensavgiften för LekebergsBostäder AB till 0,3 procent av utnyttjad kredit samt ett direktavkastningskrav om 3 procent. Den kommunala borgensavgiften för 2021 uppgår till 622 kkr. och har erlagts till kommunen. Direktavkastningen för 2021 är 6,7 procent. Avkastningskravet har därmed uppnåtts.

#### Fastighetsbestånd

LekebergsBostäders fastighetsbestånd innefattar 422 (422) lägenheter, 12 (12) lokalkontrakt samt garage, carport och bilplatser.

	2021	2020	2019	2018	2017
Bostäder	27 989	27 989	27 989	28 084	28 084
Lokaler	7 945	7 945	7 945	7 945	7 945
<b>Totalt</b>	<b>35 934</b>	<b>35 934</b>	<b>35 934</b>	<b>36 029</b>	<b>36 029</b>

ME: del M/B

### **Investeringar**

Under 2021 har följande investerings-/underhållsprojekt genomförts.

*Exempel på investeringar och underhåll under året:*

Byte av takplåt Östra Långgatan 12-14	280 tkr
Byte av bänkskivor och skåpluckor Sannagatan 1	192 tkr
Byta av balkongräcken Skolgatan 24	200 tkr
Byte till LED utebelysning och källare Linden	68 tkr
Byte av entrépartier Dammgatan 7-11	233 tkr

### **Hyresutveckling**

För år 2021 höjdes hyran enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen med 1,5 (1,6) procent från 1 april.

### **Outhyrda lägenheter**

Antalet outhyrda bostadslägenheter var vid ingången av räkenskapsåret 2 st. (0) och vid utgången 2 st. (2). Den uteblivna intäkten för bostadslägenheterna uppgår år 2021 till 213 tkr (162 tkr).

### **Resultat**

Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt visar en vinst på 5 720 tkr (vinst 6 377 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 3 000 tkr är 2 720 tkr och beror till stor del på att delar av planerat underhåll inte genomförts pga. Covid-19.

### **Framtida utveckling**

Bolaget skall fortsätta vara aktivt och arbeta för att skapa attraktiva och trygga boendemiljöer. Det kan ske genom att förbättra belysningen utomhus, ta bort buskar som ger mörka partier, förbättra både inre och yttre skötsel.

### **Finansiella risker**

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

Den ränteriskexponering som bolaget har i sin balans- och resultaträkning och som påverkas av ränteförändringar, framför allt genom bolagets kontinuerliga upplåning, bestående i huvudsak av förlängningar av befintliga krediter, nyupplåning och framtida ränteriskexponeringar i form av nyinvesteringar, men även balansräkningsposter och makro-exponeringar, har bolaget valt att löpande hantera med hjälp av ränteswapar.

Denna ränteriskexponering hanteras som en helhet, i en portfölj bestående av krediter, ränteswapar och övriga ränteriskexponeringar. Hur denna hantering sköts och vilka regler, ramar och nyckeltal som gäller, styrs i sin helhet av bolagets finanspolicy. Att detta policydokument följs kontrolleras i en månatlig rapportering.

ME. fel AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Renoveringsåtgärder i 31 (24) lägenheter har utförts vilket motsvarar 7,3% (5,7 %) av lägenhetsbeståndet.

Vi har under året haft inflyttning i 87 (72) lägenheter och utflyttning i 89 (70) inklusive omflyttning inom beståndet. Förbrukningen av fastighetsel blev 848 078 (823 214) kWh. Den genomsnittliga fastighetsel-förbrukningen för 2021 var 20 (19) kWh/kvm Atemp. Energiförbrukning för uppvärmning blev 93 (78) kWh/kvm jämfört med 2020. Vattenförbrukningen under året har ökat till 0,79 (0,72) kbm per kvm.

Världshälsoorganisationen klassade den 11:e mars 2020 Coronavirusets (Covid 19) utbrott som en pandemi. Spridningen av Coronaviruset har satt rejäla avtryck i världsekonomin och Sverige inget undantag.

LekebergsBostäders drift har inte påverkats i någon större grad. Bolaget bedömer att hyresförluster och vakanser har påverkats men inte till något väsentligt värde.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av Coronaviruset kommer att påverka världsekonomin under lång tid.

LekebergsBostäder har gjort en bedömning och en riskanalys hur det kan komma att påverka bolaget och dess framtida drift. Bolaget bedömer att det finns en risk för ökade hyresförluster och vakanser. Den största andelen av bolagets intäkter härrör till hyresintäkter för bostäder. Där ser vi ökade risker för hyresbortfall men ingen enskild post som är av väsentligt större värde. Hyresintäkter för lokaler är en avsevärt mindre del av hyresintäkterna där vi bedömer risken som högre för fallissemang. Bolaget har gjort en genomlysning över de största lokalkontrakten och ser att det med stor sannolikhet kommer innebära ökade hyresförluster. Bolaget bedömer dock att de inte är av så väsentlig karaktär att det kommer att påverka den fortsatta driften av bolaget.

I samband med den påverkan pandemin har till dags dato inneburit för ekonomin i världen och hur dess framtidsutsikter kan bedömas finns det även en finansieringsrisk då nyupplåning och refinansiering ska ske. Samtliga bolagets lån är upptagna hos Kommuninvest där vi bedömer risken som mycket låg att vi ej skulle ha möjlighet att refinansiera oss och även uppta nya krediter vid behov.

### Ägarförhållanden

Lekebergs kommun bildade 2009 en till 100 % ägd bolagskoncern där Lekebergs Kommunala Holding AB är moderbolag.

LekebergsBostäder AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB (org.nr. 556518-0493).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	40 055	39 652	39 174	38 559	35 557
Resultat efter finansiella poster	5 720	6 377	5 235	3 160	6 497
Balansomslutning	257 675	253 995	269 150	249 856	255 744
Antal anställda	11	11	8	8	8
Soliditet (%)	14,8	13,1	10,5	10,1	6,6
Avkastning på totalt kap. (%)	3,3	3,5	3,2	2,2	3,7
Avkastning på eget kap. (%)	15,0	19,2	18,5	12,5	38,5

kl. KL MB

<b>Bostäder och lokaler</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vägd area		35 934	35 934	35 934	36 029	36 029
Räntekostnad	kr/kvm	77	78	74	70	76
Räntenetto	kr/kvm	76	77	73	69	75
Avskrivningar	kr/kvm	207	216	212	228	161
Fastighetsskatt	kr/kvm	18	17	17	15	14
Långfristiga lån	kr/kvm	5 774	5 774	5 774	5 759	5 759

#### Förändring av eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 500	25 000	150	3 450	-4 578	4 339	29 862
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					4 339	-4 339	0
Årets resultat						3 452	3 452
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 500</b>	<b>25 000</b>	<b>150</b>	<b>3 450</b>	<b>-238</b>	<b>3 452</b>	<b>33 314</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-238 479
överkursfond	3 450 000
årets vinst	3 452 434
	<b>6 663 955</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres 6 663 955

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

15. 12. 13

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	4	40 055	39 652
Övriga förvaltningsintäkter		6 367	4 462
Övriga rörelseintäkter		331	453
		<b>46 753</b>	<b>44 568</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster	5, 6	-7 111	-7 439
Taxebundna kostnader		-5 608	-4 376
Uppvärmning		-3 459	-3 058
Fastighetsskatt	7	-634	-593
Övriga externa kostnader		-5 288	-4 203
Personalkostnader	8	-8 767	-7 981
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 426	-7 747
Övriga rörelsekostnader		-10	-18
		<b>-38 303</b>	<b>-35 414</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 450</b>	<b>9 154</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	50	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 780	-2 819
		<b>-2 730</b>	<b>-2 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 720</b>	<b>6 377</b>
Bokslutsdispositioner	12	-1 360	-852
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 360</b>	<b>5 525</b>
Skatt på årets resultat	13	-907	-1 186
<b>Årets resultat</b>		<b>3 452</b>	<b>4 339</b>

ME-M MB

## Balansräkning

Tkr

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	14	232 391	239 656
Inventarier, verktyg och installationer	15	756	1 145
Pågående nyanläggningar	16	11 341	1 788
		<b>244 488</b>	<b>242 589</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	40	40
		<b>40</b>	<b>40</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **244 528**                      **242 629**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		77	53
		<b>77</b>	<b>53</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		225	64
Fordringar hos koncernföretag	18	4 763	3 907
Övriga kortfristiga fordringar		54	106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	338	1 009
		<b>5 380</b>	<b>5 086</b>

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**                      **13 147**                      **11 367**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **257 675**                      **253 995**

KE, R/OB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 500	1 500
Uppskrivningsfond	21	25 000	25 000
Reservfond		150	150
		<b>26 650</b>	<b>26 650</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		3 450	3 450
Balanserad vinst eller förlust		-238	-4 578
Årets resultat		3 452	4 339
		<b>6 664</b>	<b>3 212</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 314</b>	<b>29 862</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	6 212	4 852
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter		1 404	1 510
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 404</b>	<b>1 510</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	23, 24, 25		
Övriga skulder till kreditinstitut		207 500	207 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>207 500</b>	<b>207 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	25		
Leverantörsskulder		3 720	5 496
Aktuella skatteskulder		155	6
Övriga kortfristiga skulder		501	458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	4 869	4 312
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 245</b>	<b>10 272</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>257 675</b>	<b>253 995</b>

Ko. H MB

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		8 450	9 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	7 436	7 764
Erhållen ränta		50	41
Erlagd ränta		-2 780	-2 819
Betald skatt		-908	-304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>12 248</b>	<b>13 838</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av bränslelager och pågående kundarbete		-24	17
Förändring av kortfristiga fordringar		-309	16 782
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 129	-20 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>10 787</b>	<b>10 085</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-9 675	-3 858
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		350	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 325</b>	<b>-3 858</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 462</b>	<b>6 227</b>
Likvida medel vid årets början		6 228	1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 690</b>	<b>6 228</b>

B. M. JTB



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

LekebergsBostäder AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Redovisningsprincipen K3 har tillämpats sedan ingången av räkenskapsåret 2018.

### Intäkter

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, i enlighet med hyresvillkoren. Hysesintäkter redovisas i förekommande fall efter avdrag för moms.

#### Tjänsteuppdrag/Förvaltningsuppdrag

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

#### Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador etc. som helt eller delvis täcks av försäkringsersättning redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten Övriga rörelseintäkter.

#### Offentliga bidrag

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

### Inkomstskatter

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

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

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnaderna har från och med årsredovisningen 2018 kategoriindelats och byggnadskomponenter fastställts för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla

*K. Ad. B*

komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

*Följande avskrivningstider tillämpas:*

Byggnader	
- Stomme och grund	80-100 år
- Värme sanitet	50 år
- Fasad	40-70 år
- Fönster och dörrar	50 år
- Yttertak	25-40 år
- El	40 år
- Badrum inkl porcelain	30 år
- Köksinredning	30 år
- Ventilation	25 år
- Transport/hiss	25 år
- Inre ytskikt	15 år
- Styr- och övervakning	15 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år
Bilar och andra transportmedel	5 år

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

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

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

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

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder.

*K. J. M. B.*

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar. Kundfordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas tillgången till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### Derivatinstrument som ingår i säkringsredovisning

Bolaget utnyttjar derivatinstrument (ränteswapar) för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

#### **Ersättningar till anställda**

##### Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro.

##### Ersättningar efter avslutad anställning:

Bolagets anställda omfattas endast av avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

#### **Kassaflödesanalys**

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

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

#### **Lager**

Lagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

*Handwritten signature*

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används finansiella derivatinstrument. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. För att uppnå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig räntebindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Utestående ränteswapavtal uppgår till 100 mkr (100 mkr). Per bokslutsdagen finns ett undervärde på ca -3,1 mkr (-5,9 mkr) i avtalen. Undervärdet/övervärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande undervärde/övervärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man i stället valt att använda långa räntebindningar på bolagets lån. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfallodatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,22 år (4,14) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,99 % (0,99).

### Not 3 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Väsentliga områden som påverkas av uppskattningar och bedömningar är främst nyttjandeperioder och värdering av anläggningstillgångar. Bolagets bedömning är att det ej föreligger några betydande risker för justeringar under nästkommande år. Särskilda risker med anledning av Coronavirus beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### Not 4 Hyresintäkter

	2021	2020
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	29 847	29 403
Avgår rabatt bostäder	-7	-25
Lokaler	9 959	9 971
Garage mm	543	544
	<b>40 343</b>	<b>39 893</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-213	-162
Garage mm	-74	-78
	<b>-287</b>	<b>-240</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>40 055</b>	<b>39 652</b>

*K. K. O. B.*

## Not 5 Material och tjänster

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 279	1 782
Reparationer	1 540	1 016
Underhåll	3 292	4 641
	<b>7 111</b>	<b>7 439</b>

## Not 6 Operationella leasingavtal

### *Såsom leasetagare*

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

### *Såsom leasegivare, hyresvärd*

För bolaget utgörs framtida hyresintäkter till övervägande del av hyresintäkter för bostäder med uppsägningstid om tre månader.

## Not 7 Fastighetsskatt

	2021	2020
Beräknad fastighetsskatt	634	593
Skillnad mellan beräknad skatt föregående år och slutligt taxerad		0
	<b>634</b>	<b>593</b>

## Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4,0	3,5
Män	6,5	6,0
	<b>10,5</b>	<b>9,5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 136	1 089
Övriga anställda	4 762	4 357
	<b>5 898</b>	<b>5 446</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 659	1 369
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	280	270
Pensionskostnader för övriga anställda	521	481
	<b>2 460</b>	<b>2 121</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>8 357</b>	<b>7 567</b>

KE- KL YTB

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	3 %	0 %
Andel män i styrelsen	97 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 9 Av- och nedskrivningar av materialla anläggningstillgångar**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	6 716	7 007
Markanläggning	459	459
Maskiner, inventarier och fordon	252	281
	<b>7 426</b>	<b>7 747</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Ränteintäkter	50	41
	<b>50</b>	<b>41</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Borgensavgift	622	623
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 157	2 196
	<b>2 780</b>	<b>2 819</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	2021	2020
Förändring av periodiseringsfond	1 640	1 453
Återföring från periodiseringsfond	-190	-700
Förändring av överavskrivningar	-90	99
	<b>1 360</b>	<b>852</b>

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	1 013	933
Uppskjuten skatt	-106	253
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>907</b>	<b>1 186</b>

AG-ACL DTB

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 360		5 525
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-898	21,40	-1 182
Ej avdragsgilla kostnader		-2		-9
Skattemässig justering avskrivning byggnader		-106		-153
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll				323
Skatteeffekt avseende förändring av temporära skillnader för		106		-253
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-7		-8
Outnyttjat underskott från fg år				96
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,81</b>	<b>-907</b>	<b>21,46</b>	<b>-1 186</b>

**Not 14 Byggnader och mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	327 364	325 935
Inköp		1 510
Försäljningar/utrangeringar		-81
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>327 364</b>	<b>327 364</b>
Ingående avskrivningar	-88 439	-81 164
Försäljningar/utrangeringar		63
Årets avskrivningar	-7 110	-7 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-95 549</b>	<b>-88 439</b>
Ingående uppskrivningar	22 911	23 608
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-697	-697
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>22 214</b>	<b>22 911</b>
Ingående nedskrivningar	-22 180	-22 722
Återförda nedskrivningar	542	542
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-21 638</b>	<b>-22 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>232 391</b>	<b>239 656</b>
Taxeringsvärden byggnader	154 147	150 531
Taxeringsvärden mark	30 014	28 010
	<b>184 161</b>	<b>178 541</b>

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade till 360 682 tkr, av auktoriserad fastighetsvärderare. Marknadsvärdet har bedömts med hjälp av kassaflödeskalkyl, där förutsättningarna är marknadsanpassade och således är en form av ortsprismetod. Det bokförda värdet är endast 232 391 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

*ME. KB JH/B*

### Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 456	1 906
Inköp	213	921
Försäljningar/utrangeringar	-429	-371
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 241</b>	<b>2 456</b>
Ingående avskrivningar	-1 312	-1 429
Försäljningar/utrangeringar	100	371
Årets avskrivningar	-273	-254
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 485</b>	<b>-1 312</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>756</b>	<b>1 145</b>

### Not 16 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 788	362
Under året nedlagda kostnader	10 984	3 249
Under året genomförda omfördelningar	-1 431	-1 823
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>11 341</b>	<b>1 788</b>

### Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

### Not 18 Transaktioner med närstående

#### Uppgifter om moderföretaget

Lekebergsbostäder AB ägs till 100 % av Lekebergs Kommunala Holding AB, 556518-0493, Fjugesta.

#### Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	2	2
Försäljning	14	10

*Handwritten signature*



**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		441
Förutbetalda hyror	160	161
Övriga poster	178	407
	<b>338</b>	<b>1 009</b>

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

2021-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-238
överkursfond	3 450
årets vinst	3 452
	<b>6 664</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	6 664
---	-------

**Not 21 Uppskrivningsfond**

2021-12-31                      2020-12-31

Belopp vid årets ingång	25 000	25 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

**Not 22 Obeskattade reserver**

2021-12-31                      2020-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	353	443
Periodiseringsfond	5 858	4 409
	<b>6 212</b>	<b>4 852</b>

KE-kl YPB

### Not 23 Lånestruktur och räntebindning

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

	2021-12-31	2020-12-31
Inom 0-1 år	42 500	22 500
Inom 1-2 år		20 000
Inom 3-4 år	100 000	
Inom 4-5 år	65 000	100 000
Inom 5-6 år		65 000
	<b>207 500</b>	<b>207 500</b>

### Not 24 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	16 429	16 429
	<b>16 429</b>	<b>16 429</b>
<b>För övriga engagemang</b>		
Garantiförbindelse Fastigo	102	86
	<b>102</b>	<b>86</b>

### Not 25 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	207 500	207 500
	<b>207 500</b>	<b>207 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>207 500</b>	<b>207 500</b>
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	207 500	207 500
<b>Summa</b>	<b>207 500</b>	<b>207 500</b>

KE. H. M. B.

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	981	996
Upplupna semesterlöner	226	188
Förutbetalda hyresintäkter	2 374	2 257
Upplupna sociala avgifter	204	204
Övriga poster	1 084	667
	<b>4 869</b>	<b>4 312</b>


**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivningar	7 426	7 747
Utrangering	10	18
	<b>7 436</b>	<b>7 764</b>

*HE A*

Fjugesta den 23 februari 2022

Maria Alderfält-Hallafors

  
Michael Blixt  
Verkställande direktör

Kjell Edlund

  
Henrik Hult  
Ordförande

Göran Pettersson

Mikael Reinholdz

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor



## LekebergsBostäder AB

## Budget 2022

Tkr	2021 Utfall helår	2022 Budget helår
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Hysesintäkt bostäder	29 651	30 219
Hysesintäkt lokaler	9 914	10 158
Hysesintäkt garage/p-platser	490	491
Hysesintäkter övrigt	324	360
Hysesbortfall bostäder	-213	-270
Övriga hyresbortfall/rabatter	-110	-150
Summa hyresintäkter	40 055	40 808
Övriga rörelseintäkter	6 697	6 521
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKT</b>	<b>46 752</b>	<b>47 329</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel	-2 279	-2 300
Reparationer	-1 540	-2 000
Underhåll	-3 292	-5 400
Taxebundna utg. och uppvärmning		
Elavgifter	-2 051	-3 000
Fjärrvärme	-3 459	-3 800
Vatten	-1 795	-1 860
Avfallshantering	-1 246	-1 300
Kabel-tv	-516	-600
Summa taxebundna utg. och uppvär	-9 067	-10 561
Övriga fastighetskostnader		
Fastighetsförsäkring	-459	-620
Fastighetsskatt	-634	-700
Övriga kostnader	-2 584	-1 680
Summa övriga fastighetskostnader	-3 677	-3 000
Summa fastighetskostnader	-19 855	-23 261
Administrationskostnader	-2 245	-2 600
Personalkostnader	-8 767	-9 360
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNAD</b>	<b>-30 867</b>	<b>-35 221</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>15 886</b>	<b>12 108</b>
Avskrivningar	-7 426	-8 000
Utrangering	-10	-309
Finansiella int/kostn	-2 730	-3 100
<b>RESULTAT före skatt</b>	<b>5 720</b>	<b>700</b>

A. 26 MP

**LekebergsBostäders styrelse har vägt in nedanstående fem parametrar inför beslut om hur LeBo skall gå vidare med förstudien gällande att bygga ett nytt hus på torget i Fjugesta:**

1. **Lekebergs kommun kommer med största sannolikhet att avveckla vård och omsorgsboendet "Linden".**
  - a) En avveckling av vård och omsorgsboendet Linden ger stor påverkan på LeBo:s ekonomi!
  - b) LeBo/LeKo kommer i en förstudie att belysa möjligheter och utmaningar i denna fråga. I förstudien skall följande beaktas:
    - Kommunens lokalförsörjningsbehov.
    - Kommunens behov av bostäder.
    - Den långsiktiga utvecklingen av Fjugesta centrum.
    - Det ekonomiska perspektivet.
2. **Hur ser den framtida ränteutvecklingen ut?**
  - I december 2021 var den svenska inflationen 4,1 procent (mätt med KPIF), vilket är det högsta på hela 28 år.
  - Påverkan från utlandet kan inverka på inflationen i Sverige. Om de amerikanska räntorna börjar höjas, utan att svenska räntor följer med uppåt, leder det troligtvis till att dollarn stärks mot kronan. Följden blir då att en stor del av den svenska importen blir dyrare, vilket driver på inflationen.
  - Riksbanken kan alltså hamna i ett läge där räntorna behöver höjas redan under 2022 eller 2023, oavsett vad som sägs därifrån just nu.
3. **Effekter kopplat till pandemin:**
  - LekebergsBostäder kan konstatera att byggkostnaderna ökat rejält, ca 7 %, mycket beroende på att priset på byggmaterial har ökat kraftigt.
4. **Elpriserna har ökat rejält, men hur ser LeBo på elpriserna över tid?**
  - Kyligare väder, avtagande vind, högre priser på kontinenten och att kärnkraftverket Oskarshamn 3 är taget ur drift, är några faktorerna bakom uppgången.
  - Oron för att Ryssland ska trappa upp konflikten till Ukraina är en faktor som kan spela roll också för de svenska elpriserna. Det är kopplingen till den europeiska marknaden och dess beroende av fossil förbränning för uppvärmning som kan pressa upp priserna.

5. **Det geopolitiska läget**

- Osäkerheten som situationen i Ukraina medför och risken för spridningseffekter är av den karaktär som de finansiella marknaderna har svårt att hantera och det kommer med största sannolikhet innebära mycket oförutsägbara börser samt påverka alla finansiella marknader.

6. **Trög uthyrning där vi har högst hyresnivåer**

- Vi ser att vi har fler vakanser där vi har de högsta hyresnivåerna, då specifikt kopplat till våra lägenheter på Norrgårdsvägen i Fjugesta.

7. **En affärsplan skall tas fram under våren 2022**

I affärsplanen skall LekebergsBostäders plan för bostadsbyggande de kommande åren beskrivas.

**Beslut:**

Efter att LekebergsBostäders AB:s styrelse vägt in ovanstående 6 punkter i sin bedömning har styrelsen beslutat att:

Pausa LekebergsBostäders AB:s ambitioner att utveckla torget i Fjugesta med ett nytt hus för bostäder och lokaler.

*Lekeberg Bostäder*