

Styrelsen: Sammanträdesprotokoll

Plats och tid: LekebergsBostäders kontor  
Kl. 16.00 – 17.00

Beslutande: Henrik Hult, ordförande  
Kjell Edlund  
Göran Pettersson  
Fredrik Medin  
Mikael Reinholdz

Övriga deltagare: Michael Blixt, VD  
Inger Falck, ekonomichef  
Linda Wiik, ekonom

Utsetts att justera: Kjell Edlund

Underskrifter: Sekreterare:  ..... § 1 - § 8  
Linda Wiik

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 2022-12-15 godkänns.

---

§ 5 Rapporter

*Projekt*

VD redogör för pågående projekt och utredningsprojekt:

a) *Linden, kök och matsal / samlingsal*

Pågående arbeten Linden

Källaren: Håltagning för rördragning och kanalisation för el.

Markplan: Golvarbeten, kakel och kylrumsväggar i storköket samt montering av innertak m.m.

Fläktrummet: fläktrumsaggregatet har lyfts på plats och ska monteras ihop.

Även rörmokare och elektriker har en del arbeten i detta utrymme.

Utvändigt: Putsningen av fasaden nu färdig. Under v.5 påbörjades även vissa markarbeten såsom att återställa plattytter och lagning av den gamla lastkajen.

*Uthyrning*

LeBo har 1 outhyrd lägenhet, bilaga 1.

*Ekonomi*

Redogör för elhandels-läget, uppstartsmöte hölls den 10 januari med elhandelsgruppen och Ensotech.

Yrkande gällande årets hyresförhandling ska färdigställas närmaste veckan.

*Le Bo Tel VOB*

Ekonomisk rapport av räntor och skulder, bilaga 2-3.

Styrelsen godkänner rapporterna och lägger dem till handlingarna.

*Personal*

VD informerar om personal/organisationsfrågor

Från 1 februari har vi en inhyrd konsult som ska täcka upp som förvaltare under vår förvaltares frånvaro.

Ny anställning:

Redogör för nytt organisationsschema (bilaga 4) och arbetsuppgifter för en nyanställning av Teknisk Chef som ska avlasta förvaltarens arbete och ansvara för:

- underhåll och investeringar
- utveckling av bolagens byggnader
- tekniska system och infrastruktur
- rapportering och uppföljning av el och fjärrvärme

§ 6 Beslutsärenden

a) Bokslut 2022

Årsredovisning för 2022 presenteras, bilaga 5.

Styrelsen beslutar

- Att godkänna årsredovisningen enligt bilaga 6.

b) Beslut om eventuell hyresrabatt till lokalhyresavtalen.

Styrelsen beslutar:

Att hyresrabatt på lokalhyror gentemot Kommunen enbart kommer ske i Lekebergs Kommunfastigheter AB

c) Förslag på revidering av datum för styrelsemöten i oktober och december.

Nya förslag på datum är torsdagen den 19 oktober och torsdagen den 14 december.

Styrelsen beslutar att ändra datumen enligt förslaget.

b) Styrelsens arbetsordning, rapportering och VD-instruktion

Förslag till arbetsordning för styrelse, VD-instruktion samt instruktioner för ekonomisk rapportering presenteras.

KE-JW AB MB

Styrelsen beslutar

- att godkänna föreslagen arbetsordning för styrelsen, enligt bilaga 7.
  - att godkänna föreslagen VD-instruktion, bilaga 8.
  - att godkänna föreslagen instruktion för ekonomisk rapportering, bilaga 9.
- 

§ 7 Övriga frågor  
*Inga övriga frågor*

§ 8 Mötets avslutande

Ordförande tackar för visat intresse och förklarar mötet avslutat.

---

*KE. LW KI MB*

Kv. LW rd HB

Utflytt 2022-12-31 Inflytt 2023-01-01

Adress	BOSTÄDER										Uth. %	BOSTÄDER				Ej uthyrda/ vakanta lgh					
	BOSTÄDER											BOSTÄDER									
	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	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																
Bruksgratan 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																
Damng. 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, Sticksparret	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 11	0	0	0	1	1																
Kv. Norrgården	0	0	24	12	36																
Fjugesta Letsstig 16, Björken	0	24	0	0	24																
Furuhöjden	2	9	0	0	11																
Mullhytte Letsstig 19	0	4	3	0	7																
Hultvägen 1-5	0	8	4	0	12																
Höglundavägen 7-11	0	0	6	0	6																
SUMMA	51	209	123	45	428																

Antal uppsäkringar denna mån. 6

Antal nya kontrakt denna mån. 7

Antal outhyrda lgh i jan månad 1

1 Höglundav. 7A

# LEKEBERGSBOSTÄDER AB

2023-01-31

**1,60%**  
Genomsnittsränta

**2,65 år**  
Räntebindning

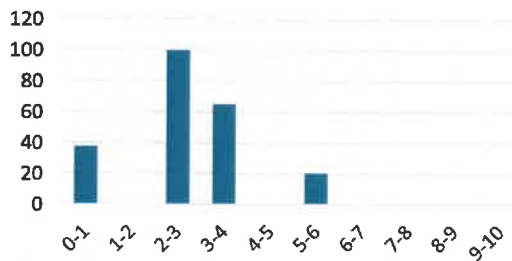
**2,12 år**  
Kapitalbindning

Värde Ränteswapar: 3 518 kkr    Värdeförändring +1%: 2 051 kkr

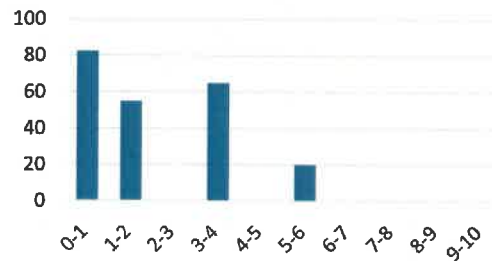
Prognos räntekostnad (kkr)



Profil - Räntebindning (mkr)



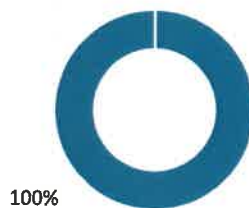
Profil - Kapitalbindning (mkr)



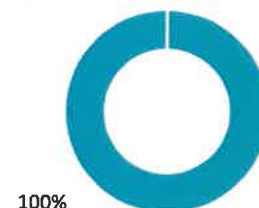
Summa Lån: 222 500 kkr

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

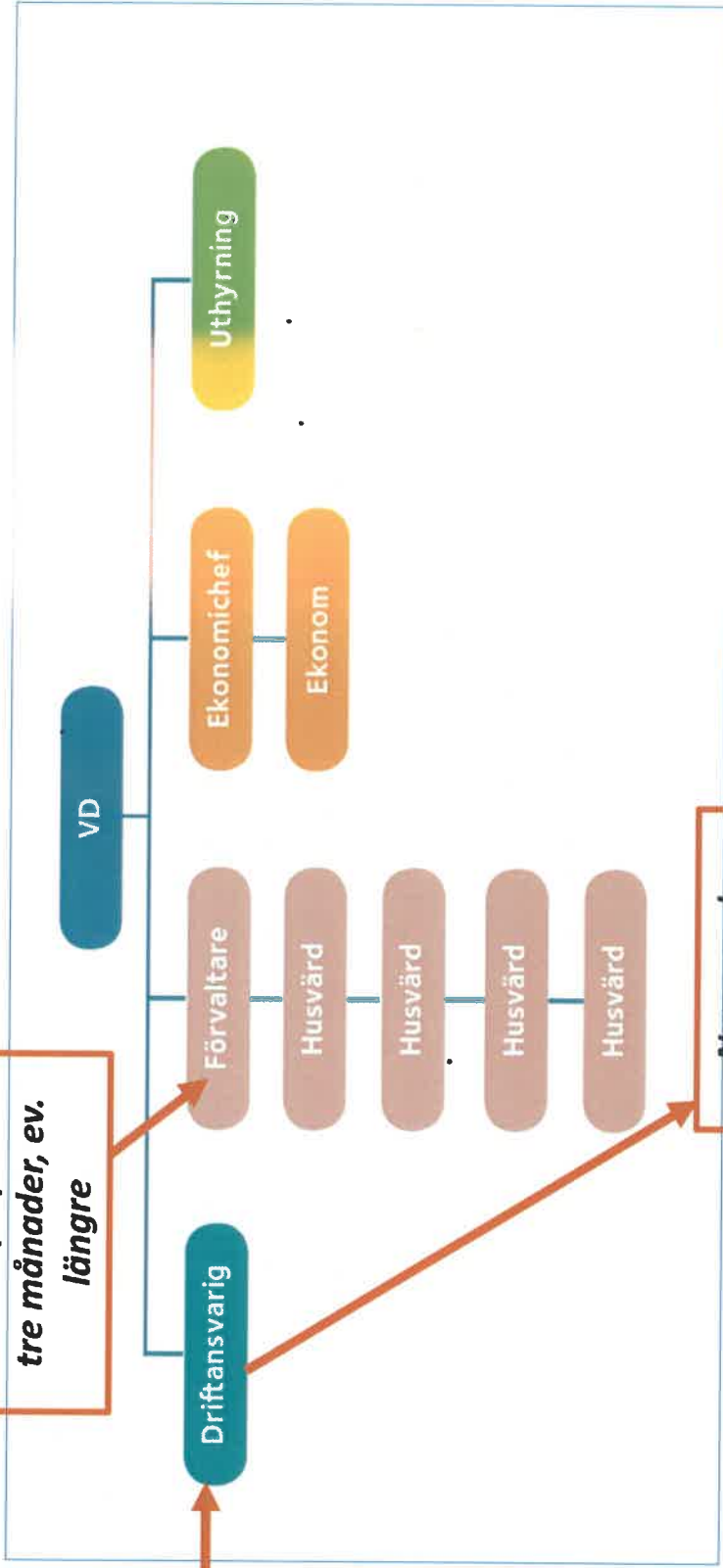
	LEBO	LEKO
<b>Kapitalskuld per 2023-02-14</b>	-222,5 mkr	-426,0 mkr
<b>Likviditet per 2023-02-14</b>		
Transaktionskonto		
LekebergsSparbank	5,3 mkr	21,7 mkr
Ej utnyttjad kredit	40,0 mkr	

K. L. H. M. B.

16. 2013

Vikarie på plats i  
tre månader, ev.  
längre

Rollen  
kommer att  
förändras



Nuvarande  
Driftansvarig blir  
en femte husvärd



## LekebergsBostäder AB

Resultaträkning 2022-01-01 – 2022-12-31

Tkr	2021	2022		Diff utfall-budget
	Utfall fg.år	Utfall helår	Budget helår	
Rörelseintäkter	46 753	48 013	47 329	684
Rörelsekostnader	-30 867	-34 260	-35 221	961
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15 886</b>	<b>13 753</b>	<b>12 108</b>	<b>1 644</b>
Avskrivningar	-7 426	-7 862	-8 000	138
Utrangering	-10	-1 260	-309	-951
Finansiella int/kostn	-2 730	-2 889	-3 100	211
<b>RESULTAT före skatt</b>	<b>5 720</b>	<b>1 742</b>	<b>700</b>	<b>1 042</b>

	2021	2022		2022	2021	Ägar- direktiv
Eget kapital	33,3	34,9 mkr	Avkastning på EK	4,4%	15,0%	
Marknadsvärde fastigheter	361	385 mkr	Soliditet	14,5%	14,8%	
Bokförtvärde byggnader & mark	232,4	247 mkr	Just.soliditet	39,0%	39,4%	
Övervärde fastigheter	128	138 mkr	Direktavkastning	6,6%	6,7%	3,0%
			Borgensavgift	0,3%	0,3%	0,3%

JE. LW / P / MD

# Årsredovisning

för

## LekebergsBostäder AB

556031-8791

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

16. LW / MB

Styrelsen och verkställande direktören för LekebergsBostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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  
Maria Aderfält-Hallafors jan-14 juni  
Fredrik Medin 15 juni-dec

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Verkställande direktör

Michael Blixt

#### Revisorer

##### Ordinarie

Hans Olsson, auktoriserad revisor  
Åsa Ek, lekmannarevisor  
Kent Runesson, lekmannarevisor  
Jette Bergström, lekmannarevisor  
Birgitta Hultin, lekmannarevisor

##### Suppleant

Peter Söderman, auktoriserad revisor

Gordana Sutic 2022-01-01 - 2022-09-26, Milija Sutic 2022-09-27 - 2022-12-31, lekmannarevisor

#### 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 2022. I ägardirektivet fastställdes borgensavgiften för LekebergsBostäder AB till 0,3 procent av utnyttjad kredit samt ett direktavkastningskrav om 3 procent. Den kommunala borgensavgiften för 2022 uppgår till 638 kkr. och har erlagts till kommunen. Direktavkastningen för 2022 är 5,7 (6,7) procent. Avkastningskravet har därmed uppnåtts.

#### Fastighetsbestånd

LekebergsBostäders fastighetsbestånd innefattar 428 (422) lägenheter, 16 (12) lokalkontrakt samt garage, carport och bilplatser.

	2022	2021	2020	2019	2018
Bostäder	28 409	27 989	27 989	28 989	28 084
Lokaler	8 001	7 945	7 945	7 945	7 945
<b>Totalt</b>	<b>36 410</b>	<b>35 934</b>	<b>35 934</b>	<b>36 934</b>	<b>36 029</b>

FM JH MK HV AE YP

### Investeringar

Under 2022 har följande investerings-/underhållsprojekt genomförts.

#### Mulhyttan:

Lagom till våren 2022 stod de tre parhusen på Höglundavägen 79 i Mullhyttan färdiga. Våra nya hyresgäster fick tillträde till sina nya lägenheter den 1 april. Intresset för dessa lägenheter var stort och samtliga sex lägenheter var uthyrda innan dessa stod klara att tas i bruk.

#### Fjugesta:

Under vårvintern 2022 startade den sedan länge efterlängtade byggnationen av det nya centralköket och den nya samlingssalen i anslutning till Lindens vård och omsorgsboende. Byggnationen väntas stå färdig till våren 2023.

#### Exempel på investeringar och underhåll under året:

Stambyte Östra Långgatan 12-14	1 583 tkr
Byte av bänkskivor och skåpluckor Björken	575 tkr
Byte av fönster och balkongdörrar Tallen	5 283 tkr
Byte av lägenhetsdörrar Tegelgatan 7-9	286 tkr
Byte av dålig fasad och målning Sannagatan 1	240 tkr

### Hyresutveckling

För år 2022 höjdes hyran enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen med 1,6 (1,5) procent från 1 april.

### Outhyrda lägenheter

Antalet outhyrda bostadslägenheter var vid ingången av räkenskapsåret 4 st. (2) och vid utgången 2 st. (2). Den uteblivna intäkten för bostadslägenheterna uppgår år 2022 till 246 tkr (213 tkr).

### Resultat

Resultatet efter finansiella poster visar en vinst på 1 742 tkr (vinst 5 720 tkr). Avvikelsen mot det budgeterade resultatet om 700 tkr är 1 042 tkr och beror till stor del på högre övriga intäkter.

### 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.

FM  MR  AB. 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

#### En ny affärsplan har tagits fram under året.

Styrelsen för LekebergsBostäder har under året haft stort fokus på att ta fram de målområden som utgör stommen för bolagets nya affärsplan, det vil säga vår kompass, för de tre kommande åren 2023 till 2025.

Utifrån de fem målområden som styrelsen ringat in har sedan LekebergsBostäders organisation arbetat fram de aktiviteter som behövs för att realisera styrelsens uppsatta mål.

De fem målområdena är:

#### Nyproduktion

LekebergsBostäders nyproduktion skall öka. Detta mål är satt utifrån att LekebergsBostäder har en mycket låg vakansgrad (0,5% sett över hela 2022 och 2021).

Utmaningen är att LekebergsBostäder har väldigt få tomter att utöka sitt fastighetsbestånd på. Bolaget behöver därför förvärva tomtmark för att kunna uppnå målet.

#### Miljöcertifiering av all nyproduktion

LeBo och skall genom nytänkande säkerställa en försumbar negativ påverkan på klimatet och luft-kvaliteten. LeBo kommer att Miljöcertifiera samtliga nya hus som kommer byggas enligt nivån "Miljöbyggnad silver".

#### Attraktiva boende och arbetsmiljöer:

LeBo skall skapa attraktiva och trygga boenden för dagens och morgondagens hyresgäster. För att visa att vi är lyhörda mot våra kunder, kommer våra hyresgästers åsikter att fångas upp i en regelbunden kundenkät. Resultatet kommer att bli vägledande för de investeringsprojekt LeBo skall genomföra.

#### Laddinfrastruktur för elbilar:

LekebergsBostäders hyresgäster efterfrågar möjligheten att ladda sina elbilar helst i anslutning till sin bostad. I vår ambition att vara lyhörda skall därför bolaget verka för uppbyggnaden av en ladd-infrastruktur inom LekebergsBostäders bestånd.

#### Hållbar organisation:

LekebergsBostäder skall vara en attraktiv arbetsgivare och vara ett bolag som utvecklas på ett hållbart sätt. Det är också viktigt att bolaget säkerställer den kompetens som bolaget behöver nu men även har ett långsiktigt perspektiv för att kunna möta framtida krav och utmaningar. För att kunna behålla duktiga medarbetare skall företaget erbjuda möjlighet till utbildning och karriär inom bolaget.

#### En elinköpspolicy har tagits fram under året.

LekebergsBostäders styrelse har under året antagit en elinköpspolicy i samband med att ett nytt elavtal som slutits med Mälarenergi. Denna policy anger de övergripande principerna för vad som ska gälla för inköp av el och hantering av elnätsabonnemang.

Bolaget har också en elhandelsgrupp med ansvar för inköp av el samt elnätsabonnemang till LekebergsBostäder genom styrning och samordning så att affärsmässiga, kostnadseffektiva och hållbara inköp av el genomförs med ett begränsat och kontrollerat ekonomiskt risktagande.

För LekebergsBostäder är det viktigt att kunna budgetera, styra och följa upp kostnads-utvecklingen för elkonsumention och kostnaden för elnät.

Grunden för god kostnadskontroll och kostnadsstyrning är en genomarbetad prognos för framtida konsumtion av el och egen produktion av el genom solceller.

Då prissättning av el får anses som mycket rörlig ska LekebergsBostäders inköp av el ha som målsättning att minska osäkerheten i kostnadsutfallet (budget gentemot utfall) och skapa förutsägbarhet för

FM P MR SJV KB-UB

elkostnadens utveckling (minimera kostnadsvariationen mellan två bokslutsår) och samtidigt hålla totalkostnaden för el så låg som möjligt.

Renoveringsåtgärder i 33 (31) lägenheter har utförts vilket motsvarar 7,7% (7,3 %) av lägenhetsbeståndet.

Vi har under året haft inflyttning i 101 (87) lägenheter och utflyttning i 90 (89) inklusive omflyttning inom beståndet. Förbrukningen av fastighetsel blev 767 248 (848 078) kWh. Den genomsnittliga fastighetsel- förbrukningen för 2022 var 18 (20) kWh/kvm Atemp. Energiförbrukning för uppvärmning blev 86 (93) kWh/kvm jämfört med 2021. Vattenförbrukningen under året har ökat till 0,75 (0,79) kbm per kvm.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknande av årsredovisningen bedöms ej föreligga.

### 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).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter	40 783	40 055	39 652	39 174	38 559
Resultat efter finansiella poster	1 742	5 720	6 377	5 235	3 160
Balansomslutning	272 642	257 675	253 995	245 395	242 617
Antal anställda	10	11	11	8	8
Soliditet (%)	14,5	14,8	13,1	11,5	10,1
Avkastning på totalt kap. (%)	1,7	3,3	3,5	3,2	2,2
Avkastning på eget kap. (%)	4,4	15,0	19,2	18,5	12,5
<b>Bostäder och lokaler</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vägd area	36 410	35 934	35 934	35 934	36 029
Räntekostnad	kr/kvm 81	77	78	74	70
Räntenetto	kr/kvm 79	76	77	73	69
Avskrivningar	kr/kvm 216	207	216	212	228
Fastighetsskatt	kr/kvm 16	18	17	17	15
Långfristiga lån	kr/kvm 6 111	5 774	5 774	5 774	5 759

FM på MR SW KE & AB

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 500	25 000	150	3 450	-238	3 452	33 314
Årets resultat						1 597	1 597
<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>5 049</b>	<b>34 911</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 213 954
överkursfond	3 450 000
årets vinst	1 597 014
	<b>8 260 968</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres 8 260 968

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

FM P N. H. 100. Y. B.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Hysesintäkter	4	40 783	40 055
Övriga förvaltningsintäkter		6 732	6 367
Övriga rörelseintäkter		498	331
		<b>48 013</b>	<b>46 753</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Material och tjänster	5, 6	-10 539	-7 111
Taxebundna kostnader		-6 663	-5 608
Uppvärmning		-3 310	-3 459
Fastighetsskatt	7	-592	-634
Övriga externa kostnader		-4 151	-5 288
Personalkostnader	8	-9 006	-8 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-7 862	-7 426
Övriga rörelsekostnader		-1 260	-10
		<b>-43 382</b>	<b>-38 303</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 631</b>	<b>8 450</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	47	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 936	-2 780
		<b>-2 889</b>	<b>-2 730</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 742</b>	<b>5 720</b>
Bokslutsdispositioner	12	275	-1 360
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 018</b>	<b>4 360</b>
Skatt på årets resultat	13	-421	-907
<b>Årets resultat</b>		<b>1 597</b>	<b>3 452</b>

FMG MR KV KE YB



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	14	247 234	232 391
Inventarier, verktyg och installationer	15	530	756
Pågående nyanläggningar	16	16 605	11 341
		<b>264 368</b>	<b>244 488</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

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

#### Summa anläggningstillgångar

**264 408**                      **244 528**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter		85	77
		<b>85</b>	<b>77</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		271	225
Fordringar hos koncernföretag	18	1 715	4 763
Aktuella skattefordringar		913	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 267	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 163	338
		<b>5 330</b>	<b>5 380</b>

##### *Kassa och bank*

Summa omsättningstillgångar		2 819	7 690
		<b>8 234</b>	<b>13 147</b>

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**272 642**                      **257 675**

FM  MR  AL  H. HB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		3 214	-238
Årets resultat		1 597	3 452
		<b>8 261</b>	<b>6 664</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 911</b>	<b>33 314</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	5 936	6 212
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter		1 833	1 404
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 833</b>	<b>1 404</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	23, 24, 25		
Övriga skulder till kreditinstitut		222 500	207 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>222 500</b>	<b>207 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	25		
Leverantörsskulder		1 952	3 720
Aktuella skatteskulder		0	155
Övriga kortfristiga skulder		112	501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	5 398	4 869
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 462</b>	<b>9 245</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>272 642</b>	<b>257 675</b>

FM P K2 sty E. MB

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta

Erlagd ränta

Betald skatt

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

27

4 631

9 122

47

-2 936

-1 013

**9 851**

8 450

7 436

50

-2 780

-908

**12 248**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av bränslelager och pågående kundarbete

Förändring av kortfristiga fordringar

Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

-8

1 745

-2 457

**9 131**

-24

-309

-1 129

**10 787**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

-29 002

0

**-29 002**

-9 675

350

**-9 325**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

15 000

**15 000**

0

**0**

### Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets slut

**-4 871**

7 690

**2 819**

**1 462**

6 228

**7 690**

FM  RA  LE. V/B

## 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 fastställt för respektive kategori med bedömd återstående nyttjandetid för varje enskild byggnad. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla

FM J MB JS KE. MD

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 porcelin	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.

FM P R K L E. MB

#### 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).

FMG MR K. YLJ

### 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 övervärde på ca 4,5 mkr (-3,1 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 2,23 år (3,22) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,42 % (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.

### Not 4 Hyresintäkter

	2022	2021
<b>Hyresintäkter</b>		
Bostäder	30 672	29 847
Avgår rabatt bostäder	-134	-7
Lokaler	10 045	9 959
Garage mm	530	543
	<b>41 114</b>	<b>40 343</b>
<b>Avgår outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-246	-213
Garage mm	-84	-74
	<b>-330</b>	<b>-287</b>
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>40 783</b>	<b>40 055</b>

FM G WR JW LE. VTB

### Not 5 Material och tjänster

	2022	2021
Fastighetsskötsel	2 542	2 279
Reparationer	2 787	1 540
Underhåll	5 210	3 292
	<b>10 539</b>	<b>7 111</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

	2022	2021
Beräknad fastighetsskatt	573	634
Skillnad mellan beräknad skatt föregående år och slutligt taxerad	19	
	<b>592</b>	<b>634</b>

### Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4,0	4,0
Män	6,0	6,5
	<b>10,0</b>	<b>10,5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 203	1 136
Övriga anställda	4 798	4 762
	<b>6 002</b>	<b>5 898</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 717	1 659
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	305	280
Pensionskostnader för övriga anställda	471	521
	<b>2 493</b>	<b>2 460</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>8 495</b>	<b>8 357</b>

FMG MR HF E-PTB



**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

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

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

	2022	2021
<b>Av- och nedskrivningar</b>		
Byggnad	6 971	6 716
Markanläggning	633	459
Maskiner, inventarier och fordon	258	252
	<b>7 862</b>	<b>7 426</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter	47	50
	<b>47</b>	<b>50</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Borgensavgift	638	622
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 298	2 157
	<b>2 936</b>	<b>2 780</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	0	1 640
Återföring från periodiseringsfond	-151	-190
Förändring av överavskrivningar	-124	-90
	<b>-275</b>	<b>1 360</b>

**Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-8	1 013
Uppskjuten skatt	429	-106
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>421</b>	<b>907</b>

FAM P MR HV E. MB

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 018		4 360
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-416	20,60	-898
Ej avdragsgilla kostnader		-5		-2
Skattemässig justering avskrivning byggnader		-107		-106
Skatteeffekt av utrantering		-259		
Skatteeffekt avseende skattemässigt underhåll		1 533		
Skatteeffekt avseende förändring av temporära skillnader för		-1 170		106
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-8		-7
Skattereduktion inventarier		8		
Bokförda inte skattepl. intäkter		3		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,84</b>	<b>-421</b>	<b>20,81</b>	<b>-907</b>

**Not 14 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	327 364	327 364
Inköp	23 706	
Försäljningar/utranteringar	-2 068	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>349 003</b>	<b>327 364</b>
Ingående avskrivningar	-95 549	-88 439
Försäljningar/utranteringar	808	
Årets avskrivningar	-7 461	-7 110
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-102 201</b>	<b>-95 549</b>
Ingående uppskrivningar	22 214	22 911
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-697	-697
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>21 517</b>	<b>22 214</b>
Ingående nedskrivningar	-21 638	-22 180
Återförda nedskrivningar	540	542
Årets nedskrivningar	14	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-21 084</b>	<b>-21 638</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>247 234</b>	<b>232 391</b>
Taxeringsvärden byggnader	143 367	154 147
Taxeringsvärden mark	29 978	30 014
	<b>173 345</b>	<b>184 161</b>

Företagets fastigheter utgörs i sin helhet av förvaltningsfastigheter. Fastigheterna är värderade till 385 182 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 247 234 tkr och därmed finns ett stort latent övervärde.

FM B NR till KE, MB

### Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 241	2 456
Inköp	32	213
Försäljningar/utrangeringar	-254	-429
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 019</b>	<b>2 241</b>
Ingående avskrivningar	-1 485	-1 312
Försäljningar/utrangeringar	254	100
Årets avskrivningar	-258	-273
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 489</b>	<b>-1 485</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>530</b>	<b>756</b>

### Not 16 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	11 341	1 788
Under året nedlagda kostnader	28 855	10 984
Under året genomförda omfördelningar	-23 591	-1 431
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>16 605</b>	<b>11 341</b>

### Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
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.

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	1	2
Försäljning	14	14

FM JO MR AL E. OUB

**Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	185	160
Övriga poster	978	178
	<b>1 163</b>	<b>338</b>

**Not 20 Disposition av vinst eller förlust**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 214
överkursfond	3 450
årets vinst	1 597
	<b>8 261</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

	8 261
--	-------

**Not 21 Uppskrivningsfond**

2022-12-31

2021-12-31

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**

2022-12-31

2021-12-31

Akkumulerade överavskrivningar	229	353
Periodiseringsfond	5 707	5 858
	<b>5 936</b>	<b>6 212</b>

FM P MR TAY K. MB

### Not 23 Lånestruktur och räntebindning

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

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	57 500	42 500
Inom 2-3 år	100 000	
Inom 3-4 år	65 000	100 000
Inom 4-5 år		65 000
	<b>222 500</b>	<b>207 500</b>

### Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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	118	102
	<b>118</b>	<b>102</b>

### Not 25 Upplåning

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	222 500	207 500
	<b>222 500</b>	<b>207 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>222 500</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	222 500	207 500
<b>Summa</b>	<b>222 500</b>	<b>207 500</b>

FM D MR del 16. MB

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	1 066	981
Upplupna semesterlöner	293	226
Förutbetalda hyresintäkter	2 422	2 374
Upplupna sociala avgifter	228	204
Övriga poster	1 389	1 084
	<b>5 398</b>	<b>4 869</b>

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

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivningar	7 876	7 426
Återförda nedskrivningar	-14	
Utrangering	1 260	10
	<b>9 122</b>	<b>7 436</b>

FMG KAR AR 16.11.21

Fjugesta den 14 februari 2023



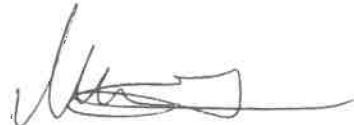
Henrik Hult  
Ordförande



Kjell Edlund



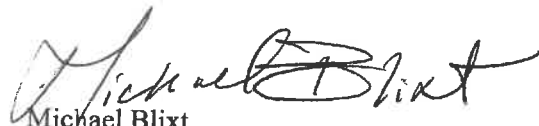
Göran Pettersson



Mikael Reinholdz



Fredrik Medin



Michael Blixt  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 februari 2023

Hans Olsson  
Auktoriserad revisor

# Arbetsordning för styrelsen i LekebergsBostäder AB

1(3)

Denna arbetsordning har antagits av styrelsen i LekebergsBostäder AB 2023-02-14 § 7 och gäller till och med första styrelsemötet varje år.

## § 1 Styrelsens uppgifter enligt aktiebolagslagen (ABL)

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter.

Styrelsen skall se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation. Styrelsen skall meddela skriftliga instruktioner för när och hur sådana uppgifter som behövs för styrelsens bedömning skall samlas in och rapporteras till styrelsen.

Styrelsen utövar erforderlig kontroll över hur verkställande direktören handhar den löpande förvaltningen. Styrelsen skall årligen i skriftliga instruktioner ange arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD.

Styrelsen skall årligen fastställa en skriftlig arbetsordning för sitt arbete.

## § 2 Ordförandens uppgifter

Ordföranden skall leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör de uppgifter som ankommer på den. Ordföranden skall se till att styrelsearbetet bedrivs på ett ordnat och rationellt sätt.

Ordföranden skall se till att sammanträden hålls i enlighet med arbetsordningens bestämmelser och i övrigt när det behövs. Ordföranden skall kalla till sammanträde om styrelseledamot eller VD begär det.

Ordföranden skall se till att ärenden som bör behandlas av styrelsen läggs fram för styrelsen.

Ordföranden skall se till att ärendena är beredda på ett tillfredsställande sätt.

Ordföranden skall se till att samtliga ledamöter bereds tillfälle att delta i ärendenas behandling och att samtliga ledamöter erhåller tillfredsställande beslutsunderlag.

Ordföranden skall följaktligen även mellan sammanträdena lämna ledamöterna upplysningar om viktigare händelser i bolaget.

Ordföranden skall bevaka att styrelsens beslut verkställs och på vilket sätt detta sker.

Le. Lw H B



### § 3 Tid för styrelsesammanträden

2(3)

Styrelsen skall sammanträda minst fyra gånger per år, vid behov kallas styrelsen till extra sammanträden. Vid kalenderårets sista ordinarie sammanträdet skall styrelsen fastställa preliminära sammanträdesdagar för det kommande året.

### § 4 Kallelse till sammanträde

Kallelse sker genom ordförandens försorg. Kallelsen skall tillställas ledamöter senast en vecka före sammanträde. Till kallelsen skall fogas dagordning och ekonomisk rapportering. För beslut i brådskande ärende kan kallelse till extra sammanträde ske per telefon och dagordning fås vid sammanträdet.

Ledamot som inte kan närvara vid sammanträde skall snarast anmäla detta till ordföranden eller till VD.

### § 5 Dagordning

Dagordning, som skall bifogas kallelsen enligt § 4, skall innehålla följande rubriker:

- Mötets öppnande
- Val av justeringsmän
- Fastställande av dagordning
- Protokoll från föregående möte
- Ekonomisk rapportering
- Information
- Beslutsärenden
- Diskussionsärenden
- Övriga frågor
- Nästa sammanträde

### § 6 Beredning av ärenden

Ärendena bereds av ordföranden och VD i samråd eller av den eller de dessa bestämmer. I de beslutsunderlag som upprättas skall ärendet redovisa vilka problem och risker som kan finnas, vilka handlingsalternativ som står till buds och konsekvenserna av dessa samt ett förslag till beslut.

LE. LW JO MB

## § 7 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras. I protokollet skall de beslut som styrelsen har fattat antecknas.

Protokollet skall föras genom VD:s försorg och justeras av ordföranden och en ledamot utsedd av styrelsen.

Protokollet skall tillställas ordföranden och justeringsmannen senast två veckor efter sammanträdet.

Protokollen skall föras i nummerföljd med löpande paragrafnumrering.

## § 8 Ekonomisk rapportering

Vid varje styrelsesammanträde skall ekonomisk rapportering ske i enlighet med av styrelsen meddelade skriftliga instruktioner. Styrelsen skall på grundval av rapporteringen bedöma bolagets ekonomiska situation.

## § 9 Återkommande ärenden

Följande ärenden skall - om omständigheterna inte föranleder annat - behandlas vid nedan angivna sammanträden.

- *Sammanträde i anslutning till ordinarie bolagsstämma:* Fastställande av arbetsordning för styrelsen, VD-instruktion och övriga delegationsärenden samt genomgång av eventuella stämmodirektiv.
- *Resterande sammanträden:* Övriga ärenden fördelar styrelsen under året.

## § 10 Offentlighet och sekretess

Bolaget omfattas av bestämmelserna i Offentlighets- och sekretesslagens 2 kap. 3 §. Detta innebär att vad som föreskrivs i tryckfrihetsförordningen om rätt att ta del av handlingar gäller i bolaget samt att bolaget jämställs med myndighet vid tillämpning av Offentlighets- och sekretesslagens.

Dessa bestämmelser avser allmänhetens rätt att ta del av uppgifter i allmänna handlingar hos bolaget. Härutöver erinras styrelsens ledamöter och suppleanter om sin tystnads- och lojalitetsplikt som följer av aktiebolagslagen. Styrelsen skall fatta beslut om bolagets organisation vad avser allmänhetens rätt att utbekomma allmänna handlingar.

AE. SW 19 11 17

## VD-instruktion

1(2)

Instruktion för verkställande direktören (VD) i LekebergsBostäder AB (bolaget) fastställd av bolagets styrelse 2023-02-14 § 8.

Enligt 8 kap. 29 § aktiebolagslagen (ABL) skall VD sköta den löpande förvaltningen av bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. På grund härav skall vad som nedan anges gälla för VD i bolaget. Härutöver gäller även andra riktlinjer och anvisningar som meddelas av styrelsen för del av VD:s verksamhet eller för särskilt fall.

### § 1 Löpande förvaltning

VD skall handha den löpande förvaltningen i bolaget, vilken omfattar

- att leda bolagets verksamhet
- att verkställa styrelsens beslut
- att anställa personal
- att fullgöra förhandlings- och informationsskyldighet enligt MBL
- att besluta om tjänstledighet, semester, reseersättningar och extern utbildning för personalen
- att inom ramen för den löpande verksamheten ingå avtal där bolagets åtaganden ej överstiger 500.000 kronor eller annars är av principiell betydelse eller av större vikt
- att i enlighet med av styrelsen beslutade riktlinjer placera bolagets likvida medel
- att i enlighet med av styrelsen beslutade riktlinjer för bolagets lånestrategi placera och omsätta samtliga lån
- att i övrigt fatta de beslut och vidta de åtgärder som erfordras för den löpande förvaltningen av bolaget
- att enligt 8 kap 36 § aktiebolagslagen teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

### § 2 Brådskande ärenden

VD skall fatta beslut i förvaltningsfråga som annars ankommer på styrelsen att besluta om, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. I sådant fall skall styrelsen så snart som möjligt underrättas om åtgärden.

LE. LW R UB

### **§ 3 Bokföring och medelsförvaltning**

2(2)

VD skall vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring skall fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen skall skötas på ett betryggande sätt.

### **§ 4 Offentlighetsprincipen**

VD skall se till att bolaget följer bestämmelserna i Offentlighets- och sekretesslagens 2 kap. 3 § om allmänhetens rätt att ta del av allmänna handlingar.

VD ska på bolagets vägnar fatta beslut enligt 6 kap. 2-3 och 6-9 §§ Offentlighets- och sekretesslagen med hänvisningar.

### **§ 5 Underrättelse till styrelsen ordförande**

VD skall omedelbart underrätta styrelsens ordförande om anledning förekommer att styrelsen tar ställning till viss fråga.

VD skall utan dröjsmål underrätta styrelsens ordförande om behov av förändringar i bolagets organisation.

### **§ 6 Rapportering**

VD skall fortlöpande informera styrelsen om förhållandena i bolaget.

Ekonomisk rapportering skall ske i enlighet med särskilda av styrelsen fastställda instruktioner enligt 8 kap. 5 § ABL.

Rapporter om bolagets förhållanden i övrigt skall lämnas vid varje styrelsesammanträde.

### **§ 7 Beredning av ärenden**

VD skall i samråd med styrelsens ordförande bereda styrelsens ärenden och föredra dessa vid styrelsens sammanträden.

### **§ 8 Ekonomisk planering**

VD skall i enlighet med vad som föreskrivits i arbetsordningen för styrelsen tillställa styrelsen förslag till ekonomisk planering för kommande räkenskapsår.

### **§ 9 Delegation**

VD har rätt att inom ramen för sin behörighet delegera beslutanderätt till annan befattningshavare inom bolaget. VD ansvarar för beslut fattade med stöd av delegation. VD får även inom ramen för sin behörighet utfärda fullmakt. Det åvilar VD att kontrollera hur överförda befogenheter utnyttjas.

KE. LW JG MB

## **Instruktioner för rapportering enligt 8 kap. 5 § ABL för LekebergsBostäder AB**

1(1)

Dessa skriftliga instruktioner har 2023-02-14 § 9 fastställts av styrelsen i LekebergsBostäder AB och gäller till och med första styrelsemötet varje år.

### **§ 1 Rapportering inför varje styrelsesammanträde**

Det åligger VD att vid varje styrelsesammanträde tillhandahålla skriftlig information om

- Bolagets likviditet
- Bolagets långfristiga skulder
- Bolagets uthyrningsgrad
- Personalförhållanden
- Aktuellt underhåll
- Aktuellt periodbokslut
- Eventuella synpunkter från revisor
- Övriga förhållanden av betydelse för bedömning av bolagets ekonomiska ställning

### **§ 2 Rapportering i övrigt**

Det åvilar VD att omgående underrätta styrelsens ordförande om förändrade förhållanden av betydelse för bedömning av bolagets ekonomiska ställning.

AE. LW fd UB