

Handling: Styrelsemötesprotokoll för LekebergsBostäder AB


Plats: LeBo/LeKo:s kontor Storgatan 31, Fjugesta

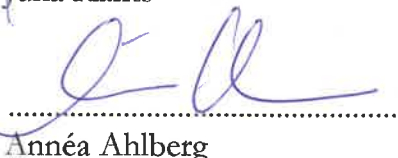
Datum och tid: Torsdagen den 19 oktober 2023, klockan 16:00 – 17:00

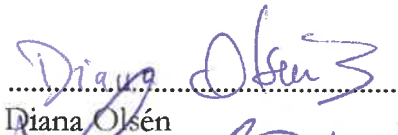
Beslutande: Annéa Ahlberg, ordförande  
~~Lars-Gunnar Berglund~~  
Mikael Bergdahl  
Diana Olsén  
Andreas Haaskjold


Övriga deltagare: Michael Blixt, VD  
Juha Kants, Ekonomichef  
Lars-Erik Gustavsson, Teknisk chef  
Magnus Gustavsson, VD Entropi

Till justerare utsågs: Diana Olsén

Underskrifter: Sekreterare:  ..... § 1 - § 8  
Juha Kants

Ordförande:  .....  
Annéa Ahlberg

Justerare:  .....  
Diana Olsén

VD:  .....  
Michael Blixt

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

---

§ 2 Val av justerare

Att jämte ordförande och VD justera protokollet utsågs Diana Olsén.

---

§ 3 Godkännande av dagordning

Upprättat förslag till dagordning godkändes.

---

§ 4 Föregående protokoll

Föregående protokoll från 2023-08-24 godkändes.

---

§ 5 Rapporter

*Projekt*

VD redogjorde för pågående projekt och utredningsprojekt:

a) *Linden, kök och matsal / samlingsal*

LekebergsBostäder kommer under senare delen av hösten att få slutfakturorna från byggtreprenören och projektet avslutas.

b) *Laddinfrastruktur*

Vid Furuhöjdens seniorboende håller LeBo på att installera en laddstolpe för laddning av två elbilar. Anläggningen är dock inte driftsatt ännu.

*Uthyrning*

LeBo har en vakansgrad på 0,9 %, **se bilagan nyckeltal.**

*Ekonomi*

- Magnus Gustavsson från Entropi delgav styrelsen en inblick i hur s.k. "ränteswapar" fungerar.

AA  
R  
D-O

- Bolagets ekonomichef lämnade en ekonomisk rapport bestående av resultaträkning per den 30 september 2023, med tillhörande kommentarer, resultatprognos, nyckeltal, känslighetsanalyser samt bolagets skuldportfölj. Underlagen för denna rapport bifogas till protokollet.
- Utöver detta lämnades en likviditetsrapport per den 19 oktober 2023.

Styrelsen godkände rapporterna och lade dem till handlingarna.

---

#### *Personal*

VD informerade om personal/organisationsfrågor

Bolagens ordinarie förvaltare är fortsatt sjukskriven motsvarande 50% fram till den 25 oktober. Rehabiliteringsprocessen väntas fortgå under hela hösten. Den vikarierande förvaltaren har därför fortsatt uppdrag fram till 2023-12-31.

Under perioden 2023-01-01 till 2023-09-30 har den totala sjukfrånvaron varit 10,8%, vilket huvudsakligen förklaras av att bolagens ordinarie förvaltare varit heltidssjukskriven under det första halvåret. Sjukfrånvaron exklusive långtidssjukskrivning är för samma period 2,2 %

#### *Bolagets målområden*

VD redogjorde för arbetet med respektive målområde i affärsplanen.

#### § 6 Övriga frågor

Inga övriga frågor togs upp.

#### § 8 Mötets avslutande

Ordförande tackade för visat intresse och förklarade mötet avslutat.

---

AA R  
D.O -

## LekebergsBostäder AB

Resultaträkning 2023-01-01 -- 2023-09-30

Tkr	2023	2022	2023	2022	2023	2023
	Utfall Jan-Sep	Utfall Jan-Sep	Budget Jan-Sep	Utfall Helår	Budget Helår	Prognos Helår
Hysesintäkter & övriga intäkter	39 112	34 218	39 279	48 013	52 372	52 205
Reparationer fastigheter	-1 966	-1 502	-2 325	-2 787	-3 100	-3 841
Övriga driftkostnader fastigheter	-23 075	-18 979	-22 119	-26 263	-29 493	-31 734
<b>Täckningsbidrag 1</b>	<b>14 071</b>	<b>13 737</b>	<b>14 835</b>	<b>18 963</b>	<b>19 779</b>	<b>16 630</b>
<b>Täckningsgrad 1</b>	<b>36%</b>	<b>40%</b>	<b>38%</b>	<b>39%</b>	<b>38%</b>	<b>32%</b>
Underhållskostnader byggnader	-3 201	-4 054	-3 529	-5 210	-4 705	-4 377
Räntekostnader på rörelsekapital	0	0	0	0	0	0
<b>Täckningsbidrag 2</b>	<b>10 870</b>	<b>9 683</b>	<b>11 306</b>	<b>13 753</b>	<b>15 074</b>	<b>12 253</b>
<b>Täckningsgrad 2</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	<b>23%</b>
Av- & nedskrivningar	-6 700	-5 897	-6 750	-7 862	-9 000	-8 950
Utrangering	0	0	-86	-1 260	-115	-29
Övriga ränteintäkter	31	45	48	47	64	47
<b>Resultat före räntekostnader</b>	<b>4 201</b>	<b>3 831</b>	<b>4 518</b>	<b>4 678</b>	<b>6 023</b>	<b>3 321</b>
<b>Vinstmarginal</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>	<b>6%</b>
Räntekostnader inkl borgensavgift	-4 100	-1 338	-4 143	-2 936	-5 523	-5 480
<b>Resultat före skatt</b>	<b>101</b>	<b>2 493</b>	<b>375</b>	<b>1 742</b>	<b>500</b>	<b>-2 159</b>

## LekebergsBostäder AB

Resultaträkning 2023-01-01 -- 2023-09-30

2023 Utfall ackumulerat

Noter	Konto	Belopp, tkr	Anteckning
1	Övr rörelseintäkter	483	Elstöd SKV, ej med i budget
2	Övr driftkostnader	625	Tagit höjd för elavgifter som avstannat
3	Övr driftkostnader	-902	Extra för ofakturerad V/A 2017-2022
4	Övr driftkostnader	-1 240	Kundförluster samt konsultationer
5	Personalkostnader	570	Diskrepans i anställningar + sjukfrånvaro
6			

AA R  
D-O

## LekebergsBostäder AB

### Resultatprognos 2023-01-01 – 2023-12-31

#### 2023 Prognos Helår

Noter	Konto	Belopp, tkr	Anteckning
1	↓ Reparationer	-600	Röskador (1)
2	↓ Reparationer	-500	Vattenskador (5)
3	↓ Övriga externa	-30	IT-tjänster Sydnärke-IT förvaltning
4	↓ Personalkostnader	-1 200	Avgångsvederlag - lön & sociala
5	↓ Personalkostnader	-55	Avgångsvederlag - P-premie & sociala
6			

## LekebergsBostäder AB

### Nyckeltal 2023-01-01 -- 2023-09-30

Tkr / Procent	2023 Utfall Jan-Sep	2022 Utfall Jan-Sep	2022 Utfall Helår	2023 Budget Helår	2023 Prognos Helår
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Soliditet, bokförda värden, %, JEK <sup>1)</sup>	14,6%	14,1%	14,5%	14,7%	14,0%
Soliditet, marknadsvärden, %, JEK	36,3%	36,1%	36,3%	36,4%	36,4%
Vägt medelvärde i regionen <sup>2)</sup>		26,0%	26,0%		
<b>Kapital nyckeltal</b>					
Kapitalkostnad lokaler, kr/kvm BRA	333	292	297	399	393
Driftkostnader totalt, kr/kvm BRA	762	762	766	793	787
Total kostnad för drift	1 095	1 055	1 062	1 191	1 180
Vägt medelvärde i regionen		1 035	1 035		
Vår BRA (BOA + LOA)	36 702	36 410	36 410	36 410	36 702
<b>Area nyckeltal</b>					
Vakansgrad bostäder, procent kvm BRA	0,9%	0,5%	0,5%	-	1,0%
Vägt medelvärde i regionen	-	-	-		
<b>Försäkringar nyckeltal</b>					
Försäkringar & försäkringsskador, kr kvm BRA	18	15	17	17	17
Vägt medelvärde i regionen	-	-	-		
<b>Hållbarhetsrelaterade nyckeltal</b>					
Användning av el & värme, kWh/kvm BRA	0	0	0	0	0
Vägt medelvärde i regionen	-	-	-	-	
<b>Personalrelaterade nyckeltal</b>					
Sjukfrånvaro totalt inklusive karensdagar	10,8%	1,8%	3,0%		8,3%
Sjukfrånvaro exkluderat långtidssjukskrivning	2,2%	0,0%	0,3%		1,6%
Arbetsstimmar exkluderat vanlig semester	12 960	14 432	20 064		18 000
Vägt medelvärde i kommunen		9,5%	9,5%		
<b>Boenderelaterade nyckeltal</b>					
Inflyttning inklusive omflyttning, st	55		101		
Utflyttning inklusive omflyttning, st	55		90		

AA  
D-O

## LekebergsBostäder AB

Känslighetsanalyser 2023-01-01 -- 2023-09-30

Bortsett bostad eller lokal	2023 Utfall Jan-Sep	2022 Utfall Helår	2023 Budget Helår	2023 Prognos Helår
<b>Energikostnadskänslighet</b>				
Vad gör 1 % i energikostnadsprishöjning?	54 900	81 758	85 000	95 630
Vad behövs i hyreshöjning för att kompensera?	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
<b>Räntekänslighet</b>				
Vad gör 1 % i räntehöjning på lånevolym	1 356 250	2 325 000	2 325 000	2 325 000
Vad behövs i hyreshöjning för att kompensera?	5,3%	5,3%	5,3%	5,4%
<b>Räntekänslighet</b>				
Räntesnitt inkluderat ränteswappar	1,58%	1,04%	2,48%	0,00%
Förändring i räntepunkter från årsskiftet	54	N/A	145	-104

## LekebergsBostäder AB

Skuldportfölj per:

2023-09-30

Lån i Kommun Invest	Villkors- ändringsdag	Lånets löptid	Låne- belopp	Ränte- villkor	Ränta f n
Inom 1 år	2024-05-08	2,0 år	35 000 000	STIB90 + 0,04	4,05%
2023-11-01 -- 2024-10-31	2024-08-07	1,0 år	49 500 000	STIB90 + 0,16	4,13%
	2024-10-02	3,5 år	20 000 000	STIB90 + 0,11	4,00%
Andel		45%	104 500 000		
1 år < 2 år	2024-11-12	1,0 år	43 000 000	STIB90 + 0,18	4,26%
2024-11-01 -- 2025-10-31	Andel	18%	43 000 000		
2 år < 3 år			0		
2025-11-01 -- 2026-10-31	Andel	0%	0		
3 år < 4 år	2026-11-12	6,0 år	65 000 000	FAST	0,40%
2024-11-01 -- 2025-10-31	Andel	28%	65 000 000		
4 år < 5 år	2028-05-12	5,0 år	20 000 000	FAST	3,21%
2025-11-01 -- 2026-10-31	Andel	9%	20 000 000		
<b>Totalt</b>		<b>100%</b>	<b>232 500 000</b>		
Andel rörliga lån		<b>20%</b>	<b>147 500 000</b>	<b>-100 000 000</b>	<b>47 500 000</b>
Andel fasta lån		<b>80%</b>	<b>85 000 000</b>	<b>100 000 000</b>	<b>185 000 000</b>
Snitträntor inkl swappar + borgensavgift	2022-12		1,37%		
Snitträntor inkl swappar + borgensavgift	2023-07		2,06%		

Bokfört internsaldo 2023-10-19 09:05

12 567 391,10

Internlimit

40 000 000,00

**Internt tillgängligt belopp**

**52 567 391,10**

AA

A

D.O