

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

ORDINARIE STYRELSESAMMANTRÄDE

Plats och tid:	Restaurang Moskogen Leksand Tisdag den 17 februari 2026 kl. 08.00-16.00
Beslutande:	Krister Ellström ordförande Mats Fogelström, ledamot Lars Åke Larsson, ledamot Lena Ihlar, ledamot Maths Bolmstam, ledamot Åke Arnesson, ledamot
Beslutande ersättare:	Anders Henriks, suppleant
Tjänstemän:	Anders Eklund, VD Olle Oskarsson, vVD/Gatuchef Mikael Sjöström, Ekonomichef Alf Lilletofte (närvarande §21-37) Nisse Andersson Ekonom (närvarande §21-26) Pelle Lindqvist Fastighetschef (närvarande §38-43)
Övriga närvarande:	Konsult Eva Solberg Arkiv IT (närvarande via Teams under §41)
Paragrafer:	21 - 43
Underskrifter:	Krister Ellström <i>Ordförande</i> Mats Fogelström <i>Justerare</i> Olle Oskarsson <i>Sekreterare</i>

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 21**Mötets öppnande**

Ordföranden hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

§ 22**Upprop och fastställande av närvarolista**

Genomgång närvarande ledamöter, tjänstgörande ersättare och övriga närvarande.

Styrelsens beslut

Beslutande ledamöter, tjänstgörande ersättare fastställdes enligt sammanträdesprotokoll sidan 1.

§ 23**Val av mötesfunktioner**

Ordföranden presenterade följande uppställning mötesfunktioner:

- Krister Ellström till ordförande
- Olle Oskarsson till sekreterare
- Mats Fogelström till justerare

Styrelsens beslut

Fastställa ovan angivna mötesfunktioner.

§ 24**Fastställande av dagordning****Styrelsens beslut**

Dagordningen fastställdes

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 25**Genomgång av föregående protokoll**

Ordförande redogjorde för protokoll från föregående styrelsesammanträde:

Ordinarie styrelsemöte 2026-02-13 Dnr: 2026/4.

Styrelsens beslut:

Godkänna redovisningen och protokollet lägges till handlingarna.

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 26**(Dnr: 2026/21)****Ekonomi Årsredovisning 2025 - Bilaga 1**

Ekonomichef och VD redovisade Årsredovisningen 2025 enligt bilaga 1.

Bolaget uppvisar för år 2025 ett positivt resultat om 12 267 tkr efter finansiella poster. Det positiva resultatet kan framför allt kopplas till ett minskat underhåll av fastigheterna och lägre taxebundna samt räntekostnader än budgeterat.

Investeringarna uppgick för året till 82,3 tkr. Under året har bolagets totala låneskuld ökat med 13 000 tkr. Samtidigt har 25 000 tkr nyupplånats under året. 90 150 tkr av företagets lån omsatts och amortering har gjorts med 12 000 tkr. Den totala skulden uppgick vid bokslutstillfället till 474 660 tkr. Genomsnittlig låneränta för 2025 uppgår till 2,52% exklusive borgensavgift till kommunen om 0,47%. De externa räntekostnaderna har ökat med 573 tkr och uppgick under året till 13 767 tkr. I de externa räntekostnaderna ingår en borgensavgift till kommunen om 2 159 tkr.

Soliditeten uppgår till 26,0% och direktavkastningen på bokfört värde fastigheter är 8,1%. Krav enligt ägardirektiv så ska dessa nyckeltal vara lägst: Soliditet 15% och Direktavkastningen 6%.

Bolaget äger och förvaltar vid utgången av 2025 1026 lägenheter i Leksand, Insjön Djura och Siljansnäs. Efterfrågan är fortsatt hög och antalet registrerade i vår bostadskö uppgick vid årsskiftet till ungefär 3 900 personer och bolaget erbjöd under året 155 lägenheter till nya hyresgäster. Uthyrningsgraden för året var 99,3%.

Styrelsens beslut

Godkänna årsredovisningen för överlämnande till revisorerna.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 27**(Dnr: 2026/22)****Uppföljning verksamhetsmål 2025**

VD redovisar bolagets verksamhetsplan utfallet av verksamhetsmålen för 2025.

Genomgång av bokslut måluppföljning gällande 2025 för verksamhetsplan status för bolagets löpande arbete.

Bolagets verksamhetsplan är ett dokument som beskriver de viktigaste målen för varje verksamhetsår med aktiviteter för att bolaget ska kunna uppnå kommunens och bolagets övergripande mål.

Redovisat dokument gäller nu som verksamhetsplan 2026.

Styrelsens beslut

Lägga informationen till handlingarna

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 28**Bokön och uthyrningsläget**

VD informerade om aktuellt uthyrningsläge:

- a) Uthyrningsläget 2026-03-01 är 12 st vakanser varav 8 st är stoppade p.g.a. renovering. Bolaget redovisar normal omsättning av lägenheter för perioden.
- b) Bostadskön den 1 mars 2026 är det 3965 personer.

Styrelsens beslut

- a) Lägga informationen till handlingarna.
- b) Lägga informationen om aktuell status bokön till handlingarna samt uppdra till VD att genomföra en översyn av bolagets uthyrningssystem och köhantering med syfte att säkerställa att endast verkliga personer kan registrera sig och stå kvar i bostadskön.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 29**(Dnr: 2026/25)****Uthyrningsregler 2026**

VD informerar om bolagets Uthyrningspolicy 2026, antagen av styrelsen 2025-12-12 (Dnr 2025/74), samt om Uthyrningsregler 2025 daterade 2025-03-14 (Dnr 2025/18).

VD presenterar även förslag till ändrade Uthyrningsregler 2026 daterade 2026-03-02 (Dnr 2026/25)

Styrelsens beslut

Fastställa reviderade Uthyrningsregler 2026 daterade 2026-03-03 (Dnr 2026/25), samt besluta att dessa ska börja tillämpas med tillägget att punkt avseende nomenklatur för giltig ID-handling uppdateras i enlighet med styrelsens anvisning.

Beslutet ersätter tidigare Uthyrningsregler daterade 2025-03-14 (Dnr 2025/18).

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 30**Redovisning Fastighetsförvaltning**

Fastighetschef rapporterade från fastighetsförvaltningen aktuella frågor:

Organisation:

- Rekrytering två sommarmålare klart, under sommaren kommer dessa att arbeta både åt fastighet och utemiljö.

Fordon, maskiner:

- Elfordon, ny kontorsbil har levererats och tre skåpbilar (hantverksbilar) ska levereras under april
- Ny redskapsbärare (Wille) beställd

Miljö:

- Uppstart av nya återbrukstjänsten GoZero från Prezzero pågår.

Övrigt:

- Bosocialt - Under våren planeras fem aktivitetskvällar tillsammans med våra hyresgäster i deras bostadsområde, där vi gemensamt bygger bänkar och bord av de byggsatser som utemiljö tar fram till oss.

Styrelsens beslut

Informationen lades till handlingarna.

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 31**(Dnr: 2024/35)****Edshult SÄBO Om- & tillbyggnad**

VD redogjorde för ärendet avseende om- och tillbyggnaden av Edshults särskilda boende (SÄBO) och informerade om projektets politiska beslutsprocess. Ärendet har behandlats i flera instanser inom kommunen. Kommunstyrelsen beslutade om inriktning och investering den 19 januari 2026, varefter kommunfullmäktige fattade beslut den 9 februari 2026 (§3, Dnr 2023/1073).

3	Projekt om- och nybyggnation av Edshultsgårdens särskilda boende	2023/1073
<i>Förslag till beslut:</i> Kommunfullmäktiges beslut		
1. Uppdra åt Leksandsbostäder AB att genomföra om- och nybyggnation av Edshultsgårdens särskilda boende i enlighet med förslag,		
2. Bevilja Leksandsbostäder AB ett ovillkorat ägartillskott på totalt 135 miljoner kronor som utbetalas med 80 miljoner kronor år 2026 och ytterligare 55 miljoner kronor år 2027.		

Bygglövsfrågan prövades därefter av jämsnämnden den 10 februari 2026. Samtliga kommunala beslut har nu vunnit laga kraft, vilket innebär att styrelsen kan fatta beslut om projektets fortsatta genomförande i enlighet med kommunfullmäktiges beslut, där Leksandsbostäder har fått i uppdrag att genomföra om- och tillbyggnaden av Edshult SÄBO.

VD och Projektchefen redogjorde för projektstyrningen, den planerade bemanningen i projektorganisationen, inklusive centrala funktioner och ansvarsfördelning. Vidare informerades om styrgruppen, dess sammansättning och dess roll i att fatta övergripande beslut samt följa upp projektets ekonomi, tidplan och risker. Styrelsen får löpande insyn i projektet genom regelbundna uppdateringar om projektets utveckling, genomförande.

VD presenterade de ekonomiska ramarna för projektet:

- Totalkostnad byggproduktion: 590 mkr inkl. moms (18 % av momsen återsöks)
- Framtida årshyra: 38,9 mkr (nuvarande årshyra 9 mkr)
- Ägartillskott: 135 mkr, fördelat på 2026 och 2027

VD redogjorde för att styrelsen har att ta ställning till projektets fortsatta genomförande, skede 2.

Styrelsens beslut

Styrelsen beslutar att godkänna de presenterade förutsättningarna för byggnadsprojektet Edshult SÄBO om- & tillbyggnad.

VD får i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med redovisat underlag och teckna partneringavtal skede 2, med entreprenören Skanska.

VD ska även löpande rapportera till styrelsen om projektets utveckling.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 32**Projektrapport LBAB pågående projekt**

VD informerar om pågående projekt och dess aktuella status.

Styrelsens beslut

Informationen lades till handlingarna.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 33**Projekt - Lummerhöjden**

Projektchef och VD informerar om utkastförslag på alternativ byggnation och förslag på alternativa tomter. Ett mer utarbetat förslag med budget kommer att lämnas på kommande styrelsemöte.

VD informerar om att bolaget kommer lämna in en intresseanmälan gällande markanvisning.

Styrelsens beslut

Lägga informationen till handlingarna.

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 34**Projekt - Edshult radhus nyproduktion**

Projektchef och VD informerar om utkastförslag förädling av fastigheten med alternativ på byggnation. Ett mer utarbetat förslag med budget kommer att lämnas på kommande styrelsemöte.

Styrelsens beslut

Lägga informationen till handlingarna.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 35**Projekt - Grewesmühl hus K lägenheter**

Projektchef och VD informerar om utkastförslag förädling av fastighet byggnad där lokalen görs om till lägenheter.

Styrelsens beslut

Lägga informationen till handlingarna.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 36**Projekt - Noretgården, göra om lokal till lägenhet**

Projektchef och VD informerar om utkastförslag förädling av fastighet byggnad där lokal/gemensamma ytor görs om till lägenheter.

Styrelsens beslut

Lägga informationen till handlingarna.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 37**Projektrapport Leksands kommun pågående projekt**

VD informerar om pågående projekt och dess aktuella status.

Styrelsens beslut

Informationen lades till handlingarna.

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 38**Redovisning Utemiljö**

Gatuchef informerar om aktuellt från verksamheten.

Ekonomi:

- Budgetarbete prioriteringar.
- Arbete pågår med Utbytesplan flerårig för fordon maskiner.

Organisation:

- Arbetet med att rekrytering sommarorganisationen 2026 pågår.

Gata:

- Enskilda vägar med statsbidrag stängdes av för tjällossning från och med onsdagen den 5 mars.
- Sandupptagning pågår. Uppsamlad sand renas och återbrukas.

Verkstad:

- Förberedelse byte från vinter- till sommardäck ska vara klart 15 april.

Skog:

- Utbildning motorsåg C.

Service:

- Blomlådor till nya kontoret.
- Utbyte såg för att såga eget virke.

Styrelsens beslut

Informationen lades till handlingarna.

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 39**Redovisning bolagets kris- och beredskapsarbete**

VD redogör för bolagets beredskap- och krisledningsplaner, inklusive:

- a) Leksands kommuns Krisledningsplan
- b) Leksandsbostäders Krisledningsplan
- c) Leksandsbostäders Beredskapsplan
- d) Nödvatten
- e) Drivmedel
- f) Leksandsbostäders Rutin Krigsplacering
- g) Leksandsbostäders Rutin för krisstöd
- h) Brand – och säkerhetspolicy för Leksands kommun och de kommunala bolagen (Dnr 2023/73)

Styrelsens beslut

Informationen lades till handlingarna.

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 40**Utestående punkter, ej behandlade ärenden (Pending items)**

VD redogjorde för ej behandlade ärenden:

- Fastighetsutvecklingsplan är inplanerad till sammanträde 19 oktober 2026
- Styrelseärende 2026-02-13 §17 Eventuellt fastighetsförvärv Leksand Övre Heden 20:15 (Dnr 2024/20). Styrelsen har tagit del av informationen avseende erbjudandet om förvärv av fastigheten Leksand Övre Heden 20:15 och beslutar att avvakta. Med nuvarande förutsättningar är det inte aktuellt att förvärva fastigheten. Ärendet skjuts upp i avvaktan på ytterligare underlag och tas upp igen vid kommande styrelsemöte.

Styrelsens beslut

Informationen lades till handlingarna.

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 41**NIS 2**

VD hälsar konsult Eva Solberg ArkivIT AB välkommen att informera/ utbilda styrelsen gällande lagstiftning NIS 2 som gäller för Bolaget gällande informationssäkerhet och dataskydd. Bolaget har ihop med Leksands kommun har anmält att man skall följa den nya cybersäkerhetslagen.

Bolaget har under 2025 genomfört en kartläggning av informationssäkerhet och dataskydd med stöd av extern konsult. Bakgrunden är behovet av att säkerställa regelefterlevnad och skapa tydligare ansvarsfördelning. Arbetet kommer vara klart under 2026 med delmål till semestern 2026.

Styrelsen är inbjuden ihop med kommunstyrelsen att närvara vid ett utbildningstillfälle den 13 april.

Styrelsens beslut

Informationen lades till handlingarna.

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 42**Övriga frågor**

- a) vVD och VD informerar om pågående arbete aktuella upphandlingar, ramavtal.
- b) Ägarmöte LK-LBAB 2026 nr 1 (av 2). Mötet är inbokat 1 april 13.15-16.00
- c) VD informerar kort om planerad styrelseresa/aktivitet, bokat datum tisdagen den 26 maj.
- d) Årsstämma - Information om kommande årsstämma
- e) VD bjuder in styrelsen till invigningen av våra nya lokaler på Limhagen 20 mars kl. 14.15
- f) Nästa styrelsesammanträde

Styrelsens beslut

- a) lägga informationen till handlingarna
- b) lägga informationen till handlingarna
- c) uppdra åt VD att fortsätta planeringen av styrelsens aktivitet den 26 maj
- d) lägga informationen till handlingarna
- e) lägga informationen till handlingarna
- f) nästa styrelsesammanträde är måndagen den 1 juni kl. 08.00-12.00

Sammanträdesdatum: 2026-03-17

Dnr: 2026/17

§ 43**(Dnr 2026/18)****Färdplan 2027-2031**

VD presenterar inledningen av arbetet med att ta fram en ny Färdplan 2027-2031 (Affärsplan) för bolaget. Processen startar med att styrelsen och VD idag tillsammans skapar en gemensam bild av bolagets nuläge och framtida behov. Som underlag redovisar VD analyser av ägardirektiv och bolagsordning, ekonomi, fastighetsbestånd, hållbarhetskrav och kundperspektiv.

Ledningsgruppen har involverats för att bredda bilden och bidra med operativa insikter. Under de senaste arbetsplatsträffarna har samtliga Team genomfört en genomgång och analys av nuvarande färdplan 2022-2026. Syftet har varit att samla in erfarenheter och synpunkter inför arbetet med den nya färdplanen.

Externa konsulter används som metodstöd och bollplank i processen. Målet är att lägga grunden för en långsiktig och hållbar inriktning som förenar affärsmässighet och samhällsnytta, i linje med bolagets allmännyttiga uppdrag.

Färdplan 2027-2031 ska utformas i nära samklang med bolagets styrdokument och ägarens krav. Detta säkerställer att den nya färdplanen ligger i linje med ägardirektiv, bolagsordning och bolagets långsiktiga uppdrag, samt att mål och prioriteringar bildar en tydlig och sammanhållen styrkedja.

Styrelsens roll och insats vid mötet

Efter genomgången fördes en strukturerad dialog där styrelsen bidrog med sina perspektiv på bolagets nuläge och framtida behov:

- **Lämnade inspel och reflektioner** kring nulägesanalysen och de behov som bör beaktas i den kommande färdplanen.
- **Identifierade prioriterade områden** som bör utredas vidare i nästa steg av processen.
- **Diskuterade förväntningar och inriktning** för det fortsatta arbetet, i syfte att säkerställa att färdplanen harmoniserar med ägardirektiv, bolagsordning och bolagets långsiktiga uppdrag.

Styrelsens inspel tas med i det fortsatta arbetet och går igenom på styrelsemötet i september.

Styrelsens beslut

Informationen lades till handlingarna.

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Sten Krister Ellström

Datum: 2026-03-24 07:55

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

098ED3A3D1DAB71145ADFEC5B934E974A9304147B7163DE21A762C5D4A484EFF

Namn: MATS FOGELSTRÖM

Datum: 2026-03-24 13:43

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

098ED3A3D1DAB71145ADFEC5B934E974A9304147B7163DE21A762C5D4A484EFF

Namn: Olle Oskarsson

Datum: 2026-03-24 07:41

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

098ED3A3D1DAB71145ADFEC5B934E974A9304147B7163DE21A762C5D4A484EFF