

----- Årsredovisning -----

2019

----- Lycksele Bostäder -----

VD summerar året	3	Noter	14-23
Förvaltningsberättelse	4-8	Revisionsberättelse	24
Resultaträkning	10	Granskningsrapport	25
Balansräkning	11-12	Femårsöversikt	26
Kassaflödesanalys	13	Fastighetsbeteckningar	27

Fastighetskarta



NKI Guld 2019

Året började med ett glädjebesked. Vår kundundersökning visade på högsta resultat hitintills. Lycksele Bostäder vann NKI Guld 2019 som det bostadsbolag som uppnått högst totalindex i QMs mätningar. Stort tack till alla som deltog och bidrar till att göra Lycksele Bostäder ännu bättre!

De bästa

Våra engagerade och professionella medarbetare har med alla våra kunders bästa som utgångspunkt medverkat till att utveckla verksamheten och inte minst genomfört omfattande ombyggnads- och renoveringsprojekt inom fastighetsbeståndet.

Långsiktighet – En förutsättning för hållbar fastighetsförvaltning

Att upprätthålla en hög underhållsstatus i fastighetsbeståndet har under lång tid varit i fokus för Lycksele Bostäder. Dessa åtgärder är nödvändiga för att fastigheterna ska behålla sin status och marknadsvärde, men framförallt är åtgärderna viktiga för kundernas trivsel och skapar förutsättningar för trygga och attraktiva boendemiljöer.

En trygg affärspartner

Lycksele Bostäder har fortsatt att leverera enligt uppsatta målsättningar även under 2019 och jag kan med gott samvete se tillbaka på allt positivt som genomförts. Företagets resultat är fortsatt starkt, mycket tack vare extremt låga räntekostnader, ansvarsfulla investeringar och en långsiktig energistrategi i kombination med en kostnadseffektiv organisation.

Attraktiva Lycksele

Sista etappen av ombyggnaden av Smedsbergets äldreboende till lägenheter som ska passa alla är nu färdigställda. Vår målsättning var att skapa ett större utbud av attraktiva, moderna lägenheter med hög tillgänglighet och det har vi uppnått. Fastigheten ligger i ett fantastiskt läge med några hundra meter till centrum och Umeälven strax utanför fönstret. Vi har nu tillskapat 47 st lägenheter på marknaden.

Vi har också genomfört 2 st viktiga fastighetsförvärv. Behovet av centrala lägenheter med bra åtkomst är uttalat. Del av fastigheten Vågen 4 (Tingshustomten) ligger centralt och har inte åtgärdats efter att Tingshuset brann ner. Detaljplaneprocessen är påbörjad och vår ambition är att uppföra ett punkthus mellan 5-8 våningar. Parkområdet nedanför behålls av Lycksele kommun för att säkerställa möjligheten till egen utsmyckning.

En stor utmaning för utvecklingen och möjlighet till nyproduktion av bostäder är de föråldrade detaljplaner på de aktuella fastigheterna och de långa handläggningstiderna det medför att förändra dessa.

Genom att skapa fler attraktiva boendemiljöer och hyresrätter med god service och standard som motsvarar marknadens förväntningar på pris skapar Lycksele Bostäder möjligheter för Lycksele att utvecklas som en viktig del i vår region.

En ljus framtid

Jag vill slutligen rikta ett varmt tack till alla duktiga medarbetare i företaget samt till Lycksele Bostäders styrelse för ett bra samarbete under året och givetvis ett stort tack till alla våra kunder och samarbetspartners. Nu ser vi med spänning fram emot 2020.



Carina Hellström Edvinsson

Carina Hellström Edvinsson
VD

Styrelsen och verkställande direktören för Lycksele Bostäder AB, org nr 556502-7819, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Ägare

Lycksele Bostäder AB ägs till 100 procent av Lycksele Stadshus AB, org nr 556740-6607 som i sin tur ägs av Lycksele kommun.

Verksamhetens ändamål

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja kommunens utveckling genom att tillhandahålla en god försörjning av bostäder. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Affärsidé

Förvaltning och uthyrning av välunderhållna lägenheter och lokaler för en kostnad som möjliggör en sund ekonomi för företaget.

Ägardirektiv

Lycksele Stadshus AB har 2019-04-01 överlämnat ägardirektiv för bolaget. Direktiven omfattar ägaridé, verksamhetsmål, ekonomi, ekologiska mål, samordning och dialog, informationsskyldighet, lösa boendet för grupper med särskilda behov.

Bolaget har under året arbetat utifrån de lämnade direktiven. I rapport, som översänts till ägaren i enlighet med erhållna direktiv, har bolaget presenterat hur de uppfyllts. Sammanfattningsvis görs bedömningen att bolaget har arbetat utifrån samt uppfyllt ägardirektiven.

Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige till och med årsstämman 2023 och består av:

Ledamöter:

Josef Nygren, ordf (kd)
Gudrun Abrahamsson (s)
Lars Olsson, v ordf (s)
Maria Staaf (l)
Inge Dahlgren (m)

Suppleanter:

Andreas Blomqvist (kd)
Rachel Stenberg (c)
Malin Dahlgren
Christine Wallin (s)
Simon Klasson (s)

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls 2019-04-01.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer till och med årsstämman 2023:

Lekmannarevisorer:

Bertil Näslund (m)
Stefan Dafors (s)

Vid årsstämma 2019-04-01 utseddes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB att utföra revisioner till och med årsstämman 2023:

Huvudansvarig
Ulrika Öhlund

Verkställande direktör

Carina Hellström Edvinsson

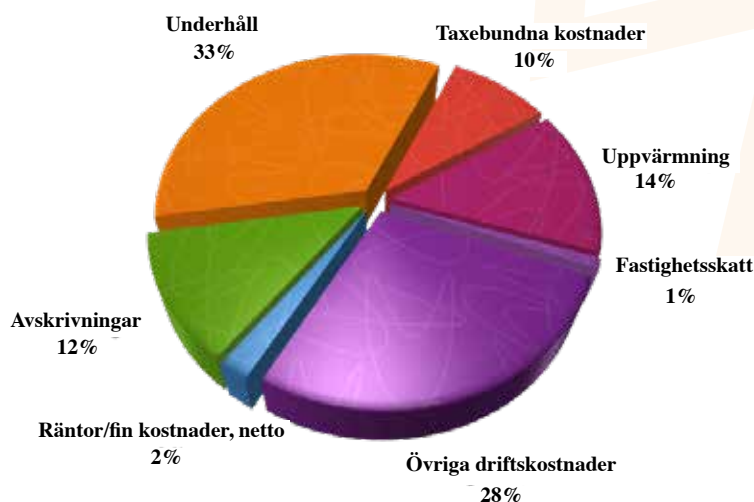
Organisationstillhörighet

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation Fastigo, Husbyggnadsvaror HBV.

EKONOMI

Resultat

Vid årets slut uppgår resultat efter finansiella poster till 4 388 (5 763) kkr.



Hyresförhandlingar

Under juni 2019 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen, vilken hamnade på en hyreshöjning för bostäder och lokaler med 1,9 % på utgående hyra från 2019-07-01.

Antal uthyrningsobjekt

Vid 2019 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enl spec på sid 27:

Bostadslägenheter 1 330 st
Lokaler 121 st
Garage 91 st
Parkeringsplatser 1 051 st

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 1 033 (1 346) kkr, vilket motsvarar 1,1 (1,5) %. Vakansgraden uppgick vid årets slut till 0,8 (0,4) %.

Finansiering

Den gällande finanspolicyn fastställdes 2005-12-08. Den bygger i sin tur på ägarens policy med anpassning till vårt bolag.

När omsättning av lånen sker, är vi starkt beroende av ränteläget. Det är dock finanspolicyn som i hög grad styr besluten.

Ingen amortering har skett under året.

Uptagna lån uppgår 2019-12-31 till 191 000

(191 000) kkr med en genomsnittsränta på 0,69 (0,64) %.

Lånestruktur 2019-12-31

Omsättning år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
2020	55 000	28,8 %	1,19 %
2021	56 000	29,3 %	0,59 %
2022	41 000	21,5 %	0,34 %
2024	39 000	20,4 %	0,47 %
Summa	191 000	100,0 %	

Av ovanstående låneskuld uppgår kortfristig del av långfristig skuld till 0 (0) kkr.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Det byggs på varje fastighets kassaflöde och användar utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig utgående fastighetsskatt. Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. Det bedömda marknadsvärdet uppgår till 796 348 kkr (740 585).

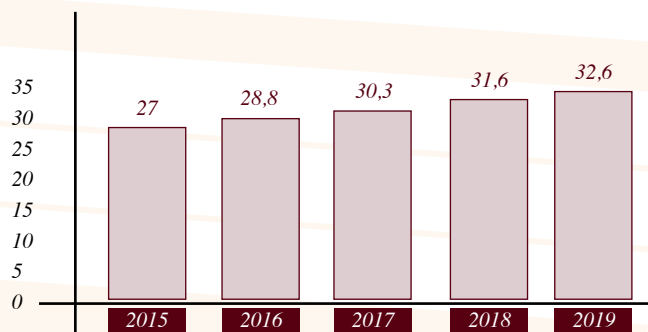
Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 32,6 % att jämföras med 31,6 % för år 2018.

Bolagets styrelse har fastställt ett måldokument där soliditetsmålet uppgår till 20 %.

Även i ägardirektiven är soliditetsmålet satt till 20 %.

Soliditet i %



Avkastning

I ägardirektiven har vi avkastningskrav, vilket innebär att avkastningen ska vara 3% på totalt kapitalet. Beräkningen ska göras på resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader och övriga finansiella kostnader delat med totalt kapital.

Avkastningen har för året uppgått till 2,06 (2,49) %.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Organisation

Vi utför förvaltningen i egen regi förutom yttre skötsel, lokalvård, större reparationsarbeten samt underhållsarbeten, vilka upphandlas på entreprenad.

Investeringar och underhållsarbeten

Smedsberget 19 (20):

Vid Kv. Smedsberget 19 (20) slutfördes utbyte av balkonger med inglasning på halva fastigheten.



Balkonger Smedsberget 19 (20)

Hjärtat 4:

Vid Kv. Hjärtat 4 utfördes badrumsrenovering innefattande 63 badrum.

Hjärtat 5:

Vid Kv. Hjärtat 5 byttes lägenhetsdörrar till 63 lägenheter samt införande av postboxar.

Moroten 1:

Vid Kv. Moroten 1 avslutades fasadrenoveringen som påbörjades 2018 och målning av hela fastigheten.

Smedsberget 19 (20):

Slutförande av ombyggnad av lägenheter till ordinärt boende, arbetet har pågått sedan 2017 och har totalt omfattat 47 lägenheter med inflyttning av sista etappens 14 lägenheter 1/1 2020.



Visningslägenhet Smedsberget 19 (20) (foto:3D-foto)

Övriga större underhållsarbeten

Större underhållsarbeten har genomförts vid nedanstående fastigheter:

- Bergbacka 14, byte låssystem
- Duvan 5, byte låssystem
- Orren 17-18, byte värmeväxlare
- Hoppbacken 1, byte ventilationsaggregat
- Tået 4, byte värmeväxlare

Fastighetsköp

2019-03-15 köptes fastigheten Orren 15 med adress Timmervägen 46. Fastigheten revs under hösten.

2019-04-02 köptes del av fastigheten Vågen 4 med Adress Finnbacksgatan 15. Projektering för nybyggnation av en hyresfastighet på 5-8 våningar har påbörjats under året.

Ventilationsanläggningar

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförs enligt den lagstiftning som gäller för bostäder och lokaler. Hela vårt fastighetsbestånd uppfyller dessa lagkrav.

Radon

Vid de fastigheter som ligger inom den geografiska riskzonen för radon, gällande mark, har mätningar genomförts. Där mätningarna uppvisat för högt värde (över 200 bq/kbm) har åtgärder vidtagits och nya mätningar genomförts.

När det gäller radon i byggnadsmaterial sker stickprovskontroller. Samma gränsvärden gäller för detta och hittills har inga förhöjda värden uppmäts. Om det skulle uppvisa för höga värden kommer åtgärd att ske och nya mätningar genomföras.

Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll

Under året har hyresgästerna erhållit 663 (617) kkr i hyresrabatter för senarelagd underhåll samt beställt tidigarelagd underhåll för 37 (67) kkr.

Energiförsörjning

I vårt fastighetsbestånd utgörs energiförsörjningen under året av:

Fjärrvärme	98,7 %
Bergvärme	1,3 %

LEDNINGSSYSTEM

Företaget är certifierat för ledningssystem bestående av miljö enligt ISO 14001:2015, kvalitet enligt ISO 9001:2015 samt arbetsmiljö enligt ISO 45001:2018.

Omcertifiering sker vart tredje år för miljö, kvalitet och arbetsmiljö. Verksamhetssystemets årliga uppföljning sker via interna och externa revisioner. För att bibehålla certifiering krävs att godkända revisioner uppnås.

Uppgraderingsrevision till ISO-standard 45001:2018 gällande arbetsmiljö har genomförts i september 2019. Lycksele Bostäder fick godkänt vid revisionen med några mindre avvikelser.

Företaget har med verksamhetssystemets införande skaffat ett verktyg som medför stora möjligheter till företagsutveckling.



Intertek



Intertek

Miljö

Vad gäller miljöarbetet har vi jobbat utifrån systemets policy, övergripande och detaljerade mål.

Minskad miljöpåverkan genom vårt arbete med energi- och klimatinvesteringar under året:

- Värme, utbyte värmeväxlare på Kv. Orren 17-18 och Tået 4
- Värme, utbyte av styrutrustning på Kv. Örträsk 12:36

Minskad miljöpåverkan genom digitala fakturor:

Genom att ta emot våra leverantörsfakturor digitalt i stället för traditionella brev, vilket spar både miljö och tid, har vi under året minskat miljöbelastningen med 81 (76) %.

Genom att vi erbjuder våra kunder fakturor digitalt har vi minskat miljöbelastningen med 68 (49) %.

Arbetsmiljö

Vårt arbetsmiljöarbete bygger på vårt verksamhetssystem och arbetet bedrivs utifrån policys och uppsatta mål.

Övriga arbetsmiljöåtgärder

För övriga arbetsmiljöåtgärder, se under rubriken "Personal"

MARKNAD

Hyresgästaktiviteter

Inför sommaren delar vi ut sommarbiljetter till våra hyresgäster vilket är väldigt populärt. Under 2019 kunde man välja mellan: Ansia badpark, Lycksele djurpark, Gammplatsen, Gokart eller en aktivitet under Motorveckan.

Under december kan våra hyresgäster hämta ut en julstjärna hos Zemréns blommor.

Uthyrning

Vid årsskiftet fanns 11 (5) hyreslediga lägenheter. Ökningen består till viss del av att 1/1 2020 färdigställdes 14 lägenheter på Kv Smedsberget och vilka alla än inte hyrts ut. Efterfrågan på dessa lägenheter är god och vi bedömer att de kommer att vara uthyrda inom kort.

För våra bostadssökande som studerar har vi tidsbegränsade rabatter.

Vad gäller uthyrningsläget för lokaler fanns vid årsskiftet 4 (4) lokaler lediga. De flesta lokaler vi har lediga är mindre lokaler i källarplan.

Marknadsföring

De organisationer eller föreningar som vi ingår ett sponsringssamarbete med, ska på något sätt syssla med frågor som berör eller involverar boende, våra hyresgäster, alternativt ta ett socialt engagemang. Vi har ett speciellt fokus på barn- och ungdomsverksamhet och idrott. Vi stödjer också enstaka eller återkommande evenemang och verksamhet med kulturell inriktning.

Verksamheten ska i första hand finnas i Lycksele och vända sig till Lyckselebor. Vi försöker helt enkelt att stötta det föreningsliv och samhälle som vi själva är en del av.

Vi har även under året deltagit genom marknadsföring i ett antal projekt, såsom;

- Hyresgästerbjudanden, sommarbiljetter och julblomma
- Idrottsgalan i Lycksele
- Lycksele Musik & Teaterförening

- Lycksele Fritidsgårdar, Marknadscupen
- Lycksele Djurpark AB, fadder till djur
- Lycksele Idrottsförening
- Lycksele Sportklubb
- Motorveckan
- Utemässan i Lycksele
- Trafikkalendern, används i skolarbetet
- En dag på stan 24/8

PERSONAL

Under året har nedanstående tjänsteförändringar genomförts:

Under 2019 har två medarbetare gått i pension efter att tillsammans haft 76 års anställningstid på Lycksele Bostäder. En lång erfarenhet som har ersatts med nyanställningar.

Personalsammansättning

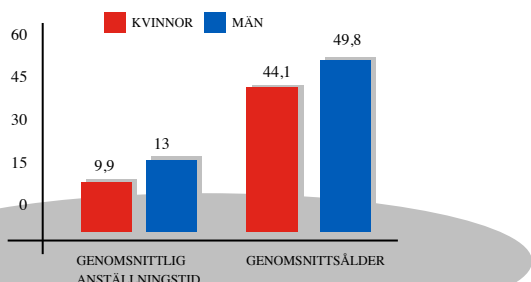
Antalet anställda i företaget uppgår till 18 st varav 6 st är kvinnor.

Av detta uppgår fördelningen inom olika arbetsområden till: fastighetsanställda 8 st, samt tjänstemän 10 st varav 6 st kvinnor.

Personalförsörjning

Framtida pensionsavgångar, baserade på en beräknad pensionsålder vid 65 år: 2021 en person och 2024 två personer.

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 11,9 (14,2) år och genomsnittsåldern är 47,9 (50,0) år. Fördelning mellan män och kvinnor enligt tabell nedan.



Arbetsmiljö

Alla anställda erbjuds subventionerad motion och friskvård i förebyggande syfte. I detta ingår även möjlighet till en motionstimme/vecka/anställd.

Arbetsmiljön ingår som en del i vårt verksamhetssystem.

I verksamhetssystemet under arbetsmiljö ingår även jämställdhetsarbetet.

FRAMTIDA UTVECKLING

Hyresförhandlingar

Vid senaste hyresförhandlingen tecknades en överenskommelse som sträcker sig tom 2020-06-30. Nya förhandlingar påbörjas under våren 2020 för att gälla from 2020-07-01.

Ombyggnad Smedsbergets äldreboende

Under 2015 sade Socialförvaltningen i Lycksele upp hyresavtalet gällande Smedsberget 19 (20) (Smedsbergets äldreboende), avtalet löpte ut 2019-12-31. Under 2017-2019 har vi byggt om lägenheterna till ordinärt boende, slutbesiktning har skett i december 2019. Under januari 2020 påbörjades inflyttning av sista etappen omfattande 14 lägenheter vilket innebär att per 1/1 2020 har vi färdigställt 47 moderna lägenheter med hög tillgänglighet.

Förutom ombyggnation av lägenheterna har vi i entréplanet iordningställt gemensamhetsutrymmen för de boende som samlingslokal, gym samt bastu med relax.

Ekonomi - räntor

En viktig del för framtiden är räntenivåerna. För vår del kommer vi att påverkas av ränteläget för de rörliga lånen samt genom den låneomsättning som sker under 2020. Den genomsnittliga räntan per sista december låg på 0,69 % (0,64).

Eftersom hela lånestocken är lånad av Sveriges kommuners internbank, Kommuninvest så måste bolaget betala en borgensavgift till kommunen. Detta på grund av ett EU-direktiv vars syfte är att motverka snedvriden konkurrens. Med borgensavgiften uppgår den faktiska räntan för bolaget till 1,07 % för 2019 (1,05 för 2018).



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 181231	8 200 000	29 997 608,72	60 177 934,52	98 375 543,24
Lämnad aktieutdelning			-121 360,00	-121 360,00
Erhållet aktieägartillskott			2 358 000,00	2 358 000,00
Årets vinst			810 289,05	810 289,05
Eget kapital 191231	8 200 000	29 997 608,72	63 224 863,57	101 422 472,29

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	60 056 574,52
Erhållet aktieägartillskott	2 358 000,00
Årets vinst	810 289,05
Totalt	63 224 863,57

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 9,10 kr per aktie, totalt	74 620,00
I ny räkning överförs	63 150 243,57
Totalt	63 224 863,57

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen:

Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.



Foto:3D-foto





Resultaträkning

Kkr	Not	190101- 191231		180101- 181231	
	1				
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	2	89 181		87 511	
Övriga förvaltningsintäkter	3	129	89 310	119	87 630
Övriga rörelseintäkter	4		25		2 067
Rörelsens intäkter			89 335		89 697
Externa kostnader	5	-60 770		-60 045	
Personalkostnader	6	-12 094		-11 650	
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7	-9 882		-10 303	
Jämförelsestörande poster	8	-308	-83 054		-81 998
Rörelsens kostnader	9		-83 054		-81 998
Rörelseresultat			6 281		7 699
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	127		75	
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 020	-1 893	-2 011	-1 936
Resultat efter finansiella poster			4 388		5 763
Bokslutsdispositioner	12		-3 000		-5 085
Aktuell skatt	13		-14		-18
Uppskjuten skatt	20		-564		-637
Årets resultat			810		23

Balansräkning

Kkr	Not	191231	181231
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	283 937	279 228
Mark	15	13 120	12 421
Markanläggningar	16	6 736	7 309
Inventarier och installationer	17	1 860	1 985
Pågående om- och tillbyggnad	18		1 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	90	90
Summa		305 743	302 944
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		35	67
Övriga fordringar	21	1 088	1 205
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	22	1 049	1 141
Kassa och bank		3 583	6 647
Summa		5 755	9 060
SUMMA TILLGÅNGAR		311 498	312 004

Balansräkning

Kkr	Not	191231	181231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 8 200 aktier á kvotvärde 1 000 kr		8 200	8 200
Reservfond		29 998	29 998
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		62 414	60 155
Årets resultat		810	23
Summa		101 422	98 376
Obeskattade reserver	24	231	231
Avsättningar			
Avsättningar till uppskjuten skatt	20	1 508	944
Avsättningar till pensioner		95	99
Summa		1 603	1 043
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		191 000	191 000
Summa		191 000	191 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		7 654	8 665
Skulder till koncernföretag		642	1 364
Övriga kortfristiga skulder	26	1 542	1 279
Upplupna kostnader/förutbetalad intäkt	27	7 404	10 046
Summa		17 242	21 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		311 498	312 004

Kassaflödesanalys

Kkr	Not	190101- 191231	180101- 181231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 388	5 763
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		9 882	10 303
Reavinst/rea förlust som belastat resultatet		263	-2 033
		14 533	14 033
Betald skatt	13		
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		14 533	14 033
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		1 177	-258
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-5 704	-5 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 006	8 046
Investeringsverksamheten			
Investering i ny- och ombyggnation	14-16, 18	-11 435	-12 315
Försäljning av fastigheter	14		2 116
Förvärv av fastigheter	14	-1 251	
Försäljning av mark	15	0	59
Förvärv av inventarier och installationer	17	-304	-282
Försäljning av inventarier	17	45	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 945	-10 422
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån			-2 000
Utdelning		-121	-124
Förändring av avsättning till pensioner		-4	-5
Förändring av kortfristig del av långfristiga lån			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-125	-2 129
Årets kassaflöde		-3 064	-4 505
Likvida medel vid årets början		6 647	11 152
Likvida medel vid årets slut		3 583	6 647

Not 1

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där ej annat anges.

Vid fastighetsvärdering används ortsprismetoden kombinerat med kassaflödesmetoden och är utförd i analysverktyget Datscha.

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme & restpost (övrigt)	100 år
Markanläggningar	20 år
Fasader	40-60år
Bredbandsinstallationer	20 år
Tak, fönster & badrum	40 år
Inventarier	5 år
Tekniska installationer	30-40 år

Pågående ny- och ombyggnation

Pågående ny- och ombyggnation värderas till direkta anskaffningskostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs.

En individuell värdering görs av varje projekt. Nedskrivning av pågående projekt görs när bolaget har ett åtagande där anskaffningsutgifterna överstiger marknadsvärdet. I första hand görs nedskrivningen mot den anläggningstillgång det berör.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till det belopp varmed de förväntas regleras.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av bankmedel.

Inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänförs till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justeras för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Bolagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Avsättningar

En avsättning definieras som en skuld, som är oviss till belopp eller den tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker då det finns ett legalt åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i den period de avser.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Det förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda 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. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Företaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler.

Övriga långfristiga ersättningar avser anställdas rätt till jubileumsgåva efter 25 års tjänstgöring.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Andra långfristiga anläggningstillgångar består av aktier samt ett mindre innehav av andelar i en inköpsförening. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde.

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kassaflödesanalys

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

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Lycksele Stadshus AB, org nr 556740-6607, med säte i Lycksele.

Lycksele Stadshus AB ägs av Lycksele kommun, org nr 212000-2635.

Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Lycksele Stadshus AB.

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag:

	2019	2018
Försäljning	0,0 %	0,0 %
Inköp	0,1 %	0,2 %

Skulder till koncernföretag på balansdagen:

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig skuld till Lycksele Stadshus AB	642	1 364
Summa:	642	1 364

190101-191231 180101-181231

Not 2

Hyresintäkter inkl outh objekt

Bostäder	68 602	66 280
Lokaler	18 934	20 042
Garage	405	382
Bilplatser	2 729	2 574
Övrigt	381	383
Summa	91 051	89 661

Underhållsrabatter	-663	-617
Hyresrabatter	-174	-187

Avgår:

Hyresbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-431	-545
Lokaler	-291	-476
Garage	-12	-6
Bilplatser	-298	-313
Övrigt	-1	-6
Summa	89 181	87 511

Löptider på hyreskontrakt, kommersiella lokaler

Löptid till år	Antal Kontrakt	Hyra/år
2020	11	1 506
2021	7	710
2022	1	12
2023	3	486
Summa	22	2 714

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter

Ersättning från hyresgäster	38	68
Fakturerade kundkostnader	46	51
Vinst vid avyttring av mtrl anl tillgång	45	
Summa	129	119

Not 4

Övriga rörelseintäkter

Provisionsintäkter	5	8
Återvunna fordringar	18	24
Vinst vid avyttring byggnad		2 033
Övrigt	2	2
Summa	25	2 067

190101-191231 180101-181231

Not 5
Externa kostnader

Material	5 465	6 540
Tjänster	31 492	30 092
Taxebundna kostnader	8 443	7 973
Uppvärmning	11 798	11 614
Fastighetsskatt	815	667
Övriga externa kostnader	2 757	3 159
Summa	60 770	60 045

I posten tjänster ingår ersättning till revisor med:
Revisionsuppdrag:

PricewaterhouseCoopers	60	52
------------------------	----	----

Revisionsverksamhet utöver rev uppdrag:

Lekmannarevision	18	17
------------------	----	----

Övriga tjänster (ej skatterådgivning):

PricewaterhouseCoopers		
------------------------	--	--

Summa	78	69
--------------	-----------	-----------

Not 6
Personal
Löner och andra ersättn samt
sociala kostnader inkl pensions-
kostnader har uppgått till:

Löner och andra ersättningar	7 502	7 368
Sociala kostnader	2 624	2 536
Pensionskostnader	582	571
Förändring av pensionsskuld	-4	-5
Totala löner, ers, soc- och pens kost	10 704	10 470

För VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Vid annan anställning avräknas detta uppsägningslönen.

Medelantal anställda, fördelade på
kvinnor och män har uppgått till:

Kvinnor	4,0	4,4
Män	11,7	11,4
Totalt för bolaget	15,7	15,8

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro	7,2%	11,7%
- varav långtidsfrånvaro	67,6%	53,7%
Sjukfrånvaro män	4,3%	11,4%

Uppgiftsskyldighet föreligger för grupper där medelantalet anställda uppgår till 10.

Styrelseledamöter och ledande
befattningshavare:

Styrelseledamöter, antal på balansdag	5	5
-varav män	3	4
VD o andra ledande bef.havare, antal på balansdag	1	1
-varav män	0	0

190101-191231 180101-181231

Not 7
Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	8 881	9 277
Markanläggningar	573	573
Inventarier och installationer	428	453
Summa avskrivningar	9 882	10 303

Not 8
Jämförelsestörande poster

Förlust vid utrangering byggnader

	308	
Summa	308	0

Not 9
Fördelning av rörelsens kostnader

Underhåll	28 237	28 636
Drift	43 806	42 392
Fastighetsskatt	815	667
Avskrivningar	9 882	10 303
Övriga rörelsekostnader	6	0
Jämförelsestörande poster	308	
Summa	83 054	81 998

Specifikation av drift:

Fastighetsskötsel/städ	9 040	9 374
Reparationer	5 071	3 625
Administration	8 117	7 844
Taxebundna kostnader	8 443	7 972
Uppvärmning	11 798	11 614
Övriga driftskostnader	1 337	1 963
Summa	43 806	42 392

Not 10
Övriga ränteint o likn resultatposter

Ränteintäkter	25	26
Övriga finansiella intäkter	102	49
Summa	127	75

Not 11
Räntekostn o likn resultatposter

Räntekostnader	1 291	1 219
Borgensavgifter	729	792
Summa	2 020	2 011

190101-191231 180101-181231

Not 12

Bokslutsdispositioner

Lämnat koncernbidrag	3 000	6 200
Återföring från periodiseringsfond		-1 115
Summa	3 000	5 085

Not 13

Aktuell skatt

Skatt på årets resultat	14	18
Summa	14	18

190101-191231 180101-181231

Not 14

Byggnader

Ing ackumulerade anskaffn värden	513 391	494 045
Avgår: ack investeringsbidrag	-4 563	-4 563
	508 828	489 482
Årets anskaffningar	552	
Årets försäljningar och utrangeringar	-708	-2 170
Omfördelat från påg ny- och ombyggn	13 345	21 516
Utg ackumulerade anskaffn värden	522 017	508 828
Ing ackumulerade avskrivningar	-221 300	-214 109
Årets avskrivningar, enligt plan	-8 881	-9 277
Årets försäljningar och utrangeringar	401	2 086
Utg ackumulerade avskrivningar	-229 780	-221 300
Ing ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utg ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utgående restvärde enligt plan	283 937	279 228
Taxeringsvärde, byggnader	252 865	204 175
Senaste värdering inkl mark	796 348	740 585

Specifikation av i byggnader ingående ytor

Rörelselokaler	1 396	1 396
Förvaltningsenheter	95 849	97 201

Not 15

Mark

Ing ackumulerade anskaffn värden	12 421	12 481
Årets anskaffning	699	
Årets försäljning		-60
Utg ackumulerade anskaffn värden	13 120	12 421

Taxeringsvärde, mark	27 253	27 253
-----------------------------	---------------	---------------

190101-191231 180101-181231

Not 16

Markanläggningar

Ing ackumulerade anskaffn värden	12 937	12 937
Årets anskaffningar		
Omfördelat från påg ny- och ombyggn		
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 937	12 937
Ing ackumulerade avskrivningar	-5 628	-5 055
Årets avskrivningar	-573	-573
Utg ackumulerade avskrivningar	-6 201	-5 628
Utgående restvärde enligt plan	6 736	7 309

Not 17

Inventarier och installationer

Ing ackumulerade anskaffn värden	12 137	12 059
Årets anskaffningar	303	282
Årets försäljningar och utrangeringar	-165	-204
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 275	12 137
Ing ackumulerade avskrivningar	-10 152	-9 904
Försäljning/utrangering	165	204
Årets avskrivningar	-428	-452
Utg ackumulerade avskrivningar	-10 415	-10 152
Utgående restvärde enligt plan	1 860	1 985

Not 18

Pågående ny-, till- och ombyggnad

Ingående nedlagda kostnader	1 911	11 111
Under året nedlagda kostnader	11 434	12 316
Under året genomförda omfördelningar	-13 345	-21 516
Summa	0	1 911

Not 19

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde	90	90
Utgående anskaffningsvärde	90	90
Spec av utgående anskaffningsvärde		
Aktier:		
SABO Byggnadsförs AB, 50 á 1000 kr	50	50
Andelar:		
HBV	40	40
Summa	90	90

190101-191231

180101-181231

Not 20

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

Temporära skillnader mellan anläggningstillgångarnas redovisade respektive skattemässiga värde föreligger, vilket resulterat i uppskjuten skatteskuld:

Uppskjuten skatteskuld:

Vid årets början	-944	-307
Årets förändring	-564	-637
Vid årets slut	-1 508	-944

Not 21

Övriga fordringar

Fordringar hos anställda	3	3
Skattefordran	936	1 080
Övr kortfristiga fordringar	149	122
Summa	1 088	1 205

Not 22

Förutbet kostnader/upplupna intäkter

Övr förutbet kostn/upplupna intäkter	1 049	1 141
Summa	1 049	1 141

Not 23

Eget kapital

Aktiekapital:

Vid årets början	8 200	8 200
Vid årets slut	8 200	8 200

Reservfond:

Vid årets början	29 998	29 998
Vid årets slut	29 998	29 998

Fritt eget kapital:

Vid årets början	60 178	55 442
Lämnad utdelning	-122	-123
Erhållet aktieägartillskott	2 358	4 836
Årets resultat	810	23
Vid årets slut	63 224	60 178
Summa eget kapital vid årets slut	101 422	98 376

190101-191231 180101-181231

Not 24

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

Avsatt taxering 2017

Vid årets slut

Summa obeskattade reserver

231	231
231	231
231	231

Not 25

Redovisning av förfallotider på

långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa

Mellan 1-5 år efter bal dag	Senare än 5 år efter bal dag
10 000	181 000
10 000	181 000

Not 26

Övriga kortfristiga skulder

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, rab

Momsskuld

Personalskatt

Övriga kortfristiga skulder

Summa

664	614
503	281
169	197
206	187
1 542	1 279

Not 27

Upplupna kostn/förutbet intäkter

Upplupna löner

Upplupna semesterlöner

Upplupna sociala avgifter

Upplupna utgiftsräntor

Förutbetalda hyror

Övr upplupn kostn/förutbet intäkter

Summa

71	71
455	497
536	578
79	63
6 002	8 234
261	603
7 404	10 046

Not 28

Avropbart underhåll enligt HLU-modellen, avser den totalkostnad som uppstår om alla hyresgäster som tidigare avstått underhåll, skulle vilja ha åtgärderna utförda.

Not 29

Ställda panter och eventual förpl.

Avropbart underhåll enl HLU

Fastigo, garantibelopp

Summa

18 197	18 246
146	141
18 343	18 387

Not 30**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital:

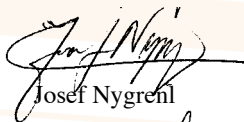
Balanserade vinstmedel	60 056 574,52
Erhållet aktieägartillskott	2 358 000,00
Årets vinst	810 289,05
Summa	63 224 863,57

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 9,10 kr per aktie, totalt	74 620,00
Balanseras i ny räkning	63 150 243,57
Summa	63 224 863,57

Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna utdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

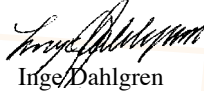
Lycksele 2020-02-27

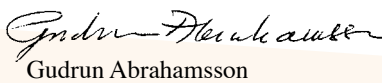

Josef Nygren


Maria Staaf



Lars Olsson


Inge Dahlgren


Gudrun Abrahamsson


Carina Hellström Edvinsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Till bolagsstämman i Lycksele Bostäder AB, org.nr 556502-7819

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lycksele Bostäder AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lycksele Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Lycksele Bostäder AB.

Grund.för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lycksele Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lycksele Bostäder AB

för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund.för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lycksele Bostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skellefteå den 12 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Öhlund Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna
Lycksele Bostäder AB

För kännedom och beaktande:
Bolagsstyrelsen

För kännedom:
Fullmäktiges presidium

Till årsstämman i
Lycksele Bostäder AB
Org nr 556502-7819

Granskningsrapport för år 2019

Lekmannarevisorerna har som uppgift att granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt med tillräcklig intern kontroll.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2019. Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från en bedömning av risk och väsentlighet. Granskningarnas inriktning, omfattning, resultat samt underlag för gjorda bedömningar återfinns i bifogad rapport.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2019:

att bolaget i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt

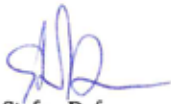
att bolaget i allt väsentligt har bedrivit verksamheten från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt

att bolagets interna kontroll inom granskade områden har varit tillräcklig

Lycksele den 6 april 2020



Bertil Näslund



Stefan Dafors

Av kommunfullmäktige i Lycksele utsedda lekmannarevisorer i Lycksele Bostäder AB

	2019	2018	2017	2016	2015
--	------	------	------	------	------

Fastighetsbestånd 1231:

Bostäder, antal	1 330	1 329	1 329	1 329	1 331
-varav särskilda boendeformer gruppboende	165	186	220	220	220
-varav övernattningslägenheter	3	2	2	2	2
Lokaler, antal	121	121	123	123	124
Garage, antal	91	89	89	89	91
P-platser, antal	1 051	1 021	1 006	987	976
Bostadsyta, kvm	82 392	82 276	82 276	82 276	82 668
-varav särskilda boendeformer gruppboende	7 980	9 187	10 692	10 692	10 692
Lokalyta, kvm	13 087	14 216	15 078	15 078	15 235
Garageyta, kvm	1 376	1 373	1 373	1 373	1 373
Vägd yta, kvm	95 849	97 201	97 646	97 646	98 275

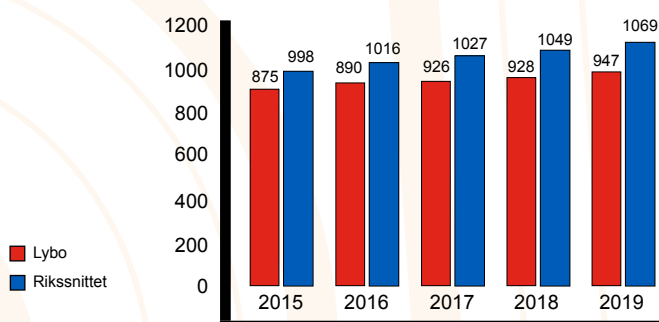
Övrigt

Genomsnittshyra bostäder, kr/kvm	933	914	899	882	875
Outhyrda lägenheter per 1231	11	5	4	5	13
Vakansgrad i %	0,8	0,4	0,3	0,4	1,0
Omflyttningsfrekvens i % (inkl intern omflyttning)	16	16	17	17	19
Antal anställda	18	19	19	19	19
-varav deltid	1	1	1	1	1

Ekonomi

Balansomslutning	310 562	312 004	313 018	307 048	300 017
Omsättning	89 335	89 697	86 911	86 057	84 848
Kapitalkostnader, fastigheter	11 474	11 861	13 479	14 111	15 220
-varav räntekostnader netto	2 020	2 011	3 426	4 054	5 291
Lånens genomsnittsränta per 1231	0,69	0,64	1,17	1,43	1,74
Kassalikviditet, %	1) 33,4	42,4	52,8	48,4	41,2
Soliditet, %	2) 32,6	31,6	30,3	28,8	27,0
Räntetäckningsgrad	3) 821,7	797,8	657,7	535,8	324,3
Avkastning på totalt kapital	4) 2,06	2,49	3,79	4,26	2,22

- 1) Omsättningstillgångar -lager/kortfristiga skulder
- 2) Eget kapital +78% av obeskrivna reserver/Totalt kapital
- 3) Driftnetto +finansiella intäkter/Finansiella kostn
- 4) Resultat efter finansiella poster + räntekostnader och övriga finansiella kostnader delat med totalt kapital

Jämförelse hyresnivåer/kvm

Fastighetsbeteckningar

Fastighetsbeteckningar, områdesindelningar, färdigställandeår samt antal lägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser.

Fastighet	Adress	Färdigst år	Lgh	Lok	Garage	P-plats
Prästbolet 2	Bångvägen 28 A-F	1956-57	48	8	7	31
Bergbacka 14	Arvid Franklinsväg 16-24	1957	40	3	9	30
Källan 1, Garaget 1	Källvägen 2-12	1961	55	1	17	24
Kägla 8	Hedlundavägen 2 A-E	1962-64	27		10	15
Duvan 5	Timmervägen 50	1954	8	1		6
Orren 17 och 18	Timmervägen 40-42	1960-62	16		6	8
Brobacka 11	Brobackavägen 11	1957	9	1	1	6
Grubban (9) 10	Storgatan 29 (Centro)	1967		17		
Grubban 10	Skolgatan 16 A-B	1953	10	3		14
Morkullan 3	Timmervägen 18 A-D	1966	16			16
Skogen 9	Prästbolsvägen 7 A-G	1966	28			28
Soldaten 2	Järnvägsgrat 32 A-B, Bångväg 15 A-B	1961	28	7		16
Järpen 17	Prästbolsvägen 26 A-E	1964	30	1	6	13
Björnen 13	Bångvägen 38 A-F	1967	24	7		22
Tjädern 32	Prästbolsvägen 21-25 A-C	1967-68	53	8		48
Hjärtat 4	Brännbergsväg 19 A-C, 21 A-B, 23 A-C	1971	62	8		55
Hjärtat 5	Brännbergsväg 25 A-C, 27 A-B, 29 A-C	1971	63	7		70
Timret 4	Flottarvägen 10	1955	8	2		8
Tändhatten 1, et I	Sprängarvägen 1-19	1969	10			10
Tändhatten 1, et II (radhus)	Sprängarvägen 21-29	1978	5			9
Hackspetten 1, et II	Holkvägen 16-34	1978	10			19
Näsan 1, ädel	Brännbergsvägen 14	2000	18	1		
Näsan 1, et I	Brännbergsvägen 6-10	1973	61	1		45
Näsan 1, et II	Brännbergsvägen 12	1973-74	12		6	28
Näsan 1, et III	Brännbergsvägen 16-22	1973-74	75	1	6	48
Moroten 1	Grönsaksstig 12 A-K, 14 A-M, 16 A-M	1979	33	6	1	44
Löken 1	Domarvägen 1 A-41 B, 2 A-12 B	1980	52	2	20	39
Örat 4 (radhus)	Ernst Erikssons väg 2 A-C, 4 A-D, 6 A-C	1978	10			10
Nybruket 7, et I	Skolgatan 3	1984	22	3		35
Nybruket 7, et II	Nybruksgatan 5	1984	15	1		
Diligensen 6	Nybruksgatan 6, 8	1987	37	6		19
Nybruket (8) 7	Bångvägen 6	1967	8	2		3
Näsan 1 (garage o verkst)	Brännbergsvägen 4	1986				
Stenbacka 21	Villarydsvägen 6, 8	1989	36	1		22
Sidensvansen 3	Fågelvägen 1-9	1948-64 omb 89	32	9		31
Kardmakaren 12	Storgatan 21	1860-tal omb 89		2		6
Hoppbacken 1	Knaftvägen 82 A-B, C	1990, 1992	73	1		76
Täet 4	Prästbolsvägen 14	1990	24			19
Orren 19	Timmervägen 38	1991	20			17
Örträsk 12:36 (hyreshus)	Kyrkvägen 3	1991	8			12
Ventilen 1	Länsmansvägen 4 A-D	1992	28	1		25
Örträsk 12:36 (Öregården)	Kyrkvägen 1 A-C	1949 omb 91	10	1		
Maskrosen 2	Grundtjärnsvägen 54/Linnévägen 12	1993	24	1		27
Fjällsippa 1	Linnévägen 25 A	1993	6	1		6
Munnen 1	Ernst Erikssons väg 9	1993	6	1		6
Borgaren 2	Borgaregatan 9	1932	5			2
Smedsberget 19	Smedsbergsvägen 6	2012	36			31
Hoppbacken 2	Knaftvägen 76	1995	6	1		4
Hammaren 3	Jonstavägen 13	1995	4	1		4
Smedsberget (20) 19	Källvägen 22-24	1981 omb 2018	45	1		18
Skytteanska Skolbolet 7	Jägmästaregatan 3	1959 omb 64,82,87	41	1		4
Tigerhålan 9	Jägmästaregatan 4	1909		1		
Hoppbacken 3	Knaftvägen 78	2009	32	1		22
Vägen 4	Finnbacksgatan 15		1		2	
Summa			1 330	121	91	1 051

LYBO är ett allmännyttigt bostadsföretag och erbjuder . . .

- ca 1329 lägenheter i olika storlekar, lägen och prisklasser
- Hyresrätt utan insats
- Service och reparationskostnader som ingår i hyran
- Insyn och inflytande över Ditt boende
- Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll
- Hyresrabatter om du avstår planerat underhåll
- Kabel-TV
- Fast Internetuppkoppling
- Bra bostad med miljöprofil
- Brandvarnare i lägenheten



Postadress: 921 81 Lycksele
Besöksadress: Storgatan 21
Telefon: 0950-169 40
info@lyckselebostader.se
www.lyckselebostader.se