

ÅRSREDOVISNING 2018
LYCKSELE BOSTÄDER AB





Innehåll

VD har ordet	3	Noter	14-23
Förvaltningsberättelse	4-9	Revisionsberättelse	24
Resultaträkning	10	Granskningsrapport	25
Balansräkning	11-12	Femårsöversikt	26
Kassaflödesanalys	13	Fastighetsbeteckningar	27

Fastighetskarta





Ett bostadsbolag med kunden i fokus

Så har ännu ett år gott till ända och ett nytt tagit sin början. Det är med andra ord dags att summera året som gått och blicka framåt mot det som kommer.

Jag tillträdde som VD i juni 2015, när jag tittar tillbaka på nästan 4 år har det hänt otroligt mycket i bolaget. Det härliga samarbetet och engagemang som styrelse och medarbetare visar är underbart.

Det är med glädje jag kan konstatera att Lycksele Bostäder även i år gör ett bra resultat, bättre än vi budgeterat för. Detta beror dels på en försäljning av ett enfamiljshus, lägre energiförbrukning, lägre räntor samt en låg vakansgrad och dels för att vi tyvärr inte hunnit med att slutföra alla våra underhållsprojekt på grund av brist på entreprenörer vilket också påverkat resultatet med ett överskott.

Vi har en långsiktig underhållsplanering för att hålla våra fastigheter välunderhållna vilket även innebär att vi också får en långsiktig ekonomisk planering. Jag är övertygad om att man alltid är en vinnare om man sköter sina fastigheter väl.

En bra bostad är mer än bara tak över huvudet

Det allra viktigaste för oss är att du trivs med ditt boende. Att bo i hyresrätt ska vara enkelt och bekymmerfritt, det är trots allt det som du betalar för. Därför lägger vi ner mycket tid och resurser på att erbjuda dig service med kvalitet och omtanke. Varje dag jobbar vi aktivt för att ta hand om alla kunder på ett så bra sätt som möjligt.

Kvalitet – Miljö - Arbetsmiljö

Inom Lycksele Bostäder arbetar vi aktivt med att kvalitetssäkra och förbättra vår verksamhet, minska vår egen och våra kunders miljöbelastning och att uppnå en så säker arbetsmiljö som möjligt för våra medarbetare. Genom externa revisioner/certifieringar ser vi till att vi uppnår våra kunders krav och den behörighet som krävs för att arbeta inom vårt område. Att vara ett bolag i ständig utveckling och förbättring är för oss en självklarhet.

Sedan år 2004 är Lycksele Bostäder trippelcertifierade enligt ISO 9001, 14001 och AFS 2001. Under våren genomfördes ett omfattande arbete med att säkerställa att vår verksamhet lever upp till de nya kraven i kvalitets- och miljöstandarderna ISO 9001:2015 och 14001:2015 samt arbetsmiljö enligt AFS 2001:1. Sedan mars månad kan vi stoltsera med uppträddade certifikat.

Kundundersökning 2018

Årets kundenkät skickades ut i slutet av året. Resultatet håller i skrivande stund på att sammanställas och kommer att presenteras under våren 2019. Glädjande kan vi konstatera att vi behåller den kraftigt höga svarsandelen, hela 63% har svarat på enkäten.

Allmännyttans Klimatinitiativ

Vi har engagerat oss i Allmännyttans klimatinitiativ som startades i november, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 % fram till 2030 (jämfört med 2007).

Arbetsglädje

En grundförutsättning för en god arbetsmiljö är att man trivs, känner glädje och är välkommen i en gemenskap. Därför har vi satsat extra mycket på medarbetarna under året som gått. Vi har under 2018 gjort en omorganisation för att jobba effektivare med en tydligare organisation.

Medarbetarna på Lycksele Bostäder trivs med sina jobb. Det visar den medarbetarenkät som gjordes under oktober månad. Undersökningen fick 100 % svarsfrekvens och det framgår klart att medarbetare är nöjda med företaget.

Stor efterfrågan på ombyggnad av nya lägenheter

1 februari var det inflyttning av de första 11 st iordningställda lägenheterna på Smedsberget, ett fantastiskt läge vid Umeälven. Redan till sommaren var det dags för inflyttning i nästa etapp, ytterligare 11 st lägenheter. Idag pågår etapp 3 med beräknad inflyttning i slutet av februari 2019. Sista etappen av ombyggnaden planeras att påbörjas i mitten av 2019 med förhoppning om en inflyttning i början av 2020.

När hela projektet är klart har vi tillskapat totalt 46 st lägenheter, samtliga med inglasad balkong eller uteplats. Våra kunder får också tillgång till gemensamhetsutrymmen, gästlägenhet, bastu/relax med gymutrustning. Jag kan med glädje konstatera att efterfrågan har varit stor. Vi lyckades!

Strategiskt markförvärv

Lycksele Bostäder AB har framställt om att förvärva fastigheten Vågen 4 i Lycksele tätort. Tomten ligger centralt och har inte åtgärdats efter att Tingshuset brann ned. Behovet av centrala bostäder är uttalat. Vår målsättning är att skapa ett större utbud av attraktiva, moderna lägenheter med hög tillgänglighet.

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. På det sättet underlättar vi för näringslivet att etablera sig, handel att fortsatt kunna vara verksam och vård, skola, omsorg att fortsätta utvecklas. Det är marknaden som styr efterfrågan på nya bostäder, om inte hyrorna motsvarar marknadens förväntningar riskerar bostäderna att bli outhyrda. För Lycksele Bostäders utveckling är detta en avgörande fråga för att möta behovet av nya bostäder i Lycksele kommun.

Tillsammans gör vi livet enklare

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 även ett stort tack till alla våra kunder och samarbetspartners. Nu ser vi fram emot utmaningarna 2019.

Carina Hellström Edvinsson
Carina Hellström Edvinsson

VD



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lycksele Bostäder AB, org nr 556502-7819, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.



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 2018-04-17 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 2019 och består av:

Ledamöter:

Leopold Oddvall, ordf (s)
Gudrun Abrahamsson (s)
Lars Olsson (s)
Josef Nygren (kd)
Sven-Olof Berg, v ordf (m)

Suppleanter:

Andreas Fransson (s)
Birger Emanuelsson (s)
Fredrik Holmgren (v)
Christer Jonsson (fp)
Jon Essebro (c)

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls 2018-04-17.



Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer till och med årsstämman 2019:

Lekmannarevisorer:

Bertil Näslund (m)
Tomas Stenberg (v)

Vid årsstämma 2015-04-21 utseddes PricewaterhouseCoopers AB att utföra revisioner till och med årsstämman 2019:

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 5 763 (8 442) kkr.



Hyresförhandlingar

Under maj 2018 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen, vilken hamnade på en hyreshöjning för bostäder och lokaler med 0,9 % på utgående hyra från 2018-07-01.



Antal uthyrningsobjekt

Vid 2018 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enl spec på sid 27:

Bostadslägenheter 1 329 st
Lokaler 121 st
Garage 89 st
Parkeringsplatser 1 021 st



Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 1 346 (1 445) kkr, vilket motsvarar 1,5 (1,6) %. Vakansgraden uppgick vid årets slut till 0,4 (0,3) %.



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.

Lånen har under året minskat med 5 000 (3 000) kkr. Upptagna lån uppgår 2018-12-31 till 191 000 (196 000) kkr med en genomsnittsränta på 0,64 (1,17) %.



Förvaltningsberättelse

Lånestruktur 2018-12-31

Omsättning år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
2019	57 000	29,8 %	0,16 %
2020	55 000	28,8 %	1,19 %
2021	56 000	29,3 %	0,55 %
2022	23 000	12,1 %	0,17 %
Summa	191 000	100,0 %	

Av ovanstående låneskuld uppgår kortfristig del av långfristig skuld till 0 (3 000) kkr.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Det bygger på varje fastighets kassaflöde och använder 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 740 585 kkr (694 538).

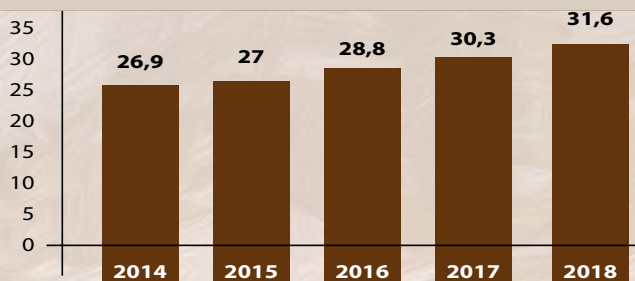
Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 31,6 % att jämföras med 30,3 % för år 2017.

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 avkastning på sysselsatt kapital med föregående års genomsnittliga statslåneränta + 0,5 %-enheter, som för 2018 innebär 0,98 (1,01) %.

Avkastningen har för året uppgått till 2,65 (4,03) %.

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) påbörjades utbyte av balkonger med inglasning på halva fastigheten. Resterande balkonger utförs under 2019.



Balkonger Smedsberget 19 (20)

Hjärtat 5:

Vid Kv. Hjärtat utfördes badrumsrenovering innefattande 63 badrum.

Käglan 8:

Vid Kv. Käglan 8 utfördes utbyte av garageportar och målning av hela fastigheten.



Målning Käglan 8



Byte garageportar Käglan 8



Förvaltningsberättelse

Hackspetten 1:

Vid Kv. Hackspetten 1 avslutades fasadrenoveringen som påbörjades 2017 tillsammans med fönsterbyten och målning av hela fastigheten.



Fasadrenovering, fönsterbyte och målning Hackspetten 1

Smedsberget 19 (20):

Ombyggnad av 11 lägenheter till ordinärt boende, arbetet fortsatte under 2018 med etapp 2 & 3 vilket omfattar 11 lägenheter med inflyttning 1/7 2018 samt ytterligare 11 lägenheter med inflyttning 1/2 2019.



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

Övriga större underhållsarbeten

Större underhållsarbeten har genomförts vid nedanstående fastigheter:

- Smedsberget 19 (20), byte låssystem
- Morkullan 3, byte lägenhetsdörrar
- Hoppbacken 1, byte låssystem
- Orren 17-19, byte låssystem
- Hoppbacken 1, renovering efter brandskada

Fastighetsförsäljning

2018-06-01 såldes fastigheten Skytteanska Skolbolet 4 (enfamiljshus) med adressen Jägmästargatan 1.

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 uppmätts. Om det skulle uppvisa för höga värden kommer åtgärd att ske och nya mätningar genomföras.

Hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll

Under året har hyresgästerna erhållit 617 (600) kkr i hyresrabatter för senarelagt underhåll samt beställt tidigarelagt underhåll för 67 (89) kkr.

Energiförsörjning

I vårt fastighetsbestånd utgörs energiförsörjningen under året av:

Fjärrvärme	98,6 %
Bergvärme	1,4 %

LEDNINGSSYSTEM

Företaget är certifierat för ledningssystem bestående av miljö enligt ISO 14001:2015, kvalitet enligt ISO 9001:2015 samt arbetsmiljö enligt AFS 2001:1.

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.

Omcertifieringsrevision har ägt rum 2018-03-19--20. Lycksele Bostäder rekommenderas fortsatt certifikat. Vid utveckling av de olika processerna måste tillses att varje process har tydliga måttetal/nyckeltal för övervakning och mätning på i vilken grad processen når sitt mål.

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





Förvaltningsberättelse

Miljö

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

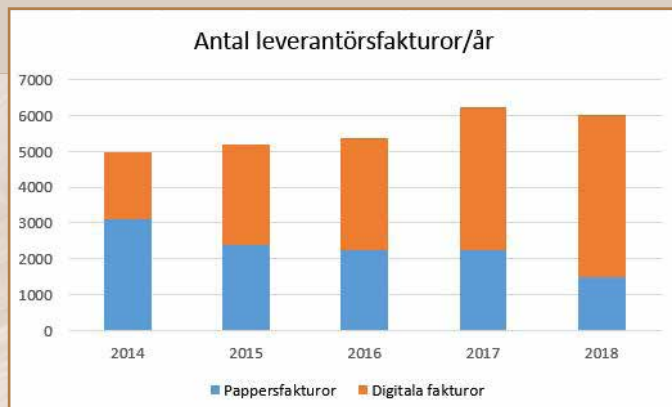
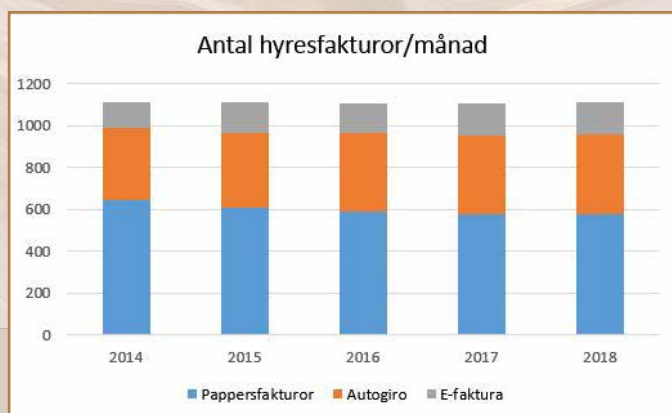
Minskad miljöpåverkan genom vårt arbete med energi- och klimatinvesteringar under året:

- Värme, utbyte värmepumpar på Kv. Maskrosen 2, Orren 19 och Källan 1
- Värme, utbyte av styrutrustning på Kv. Smedsberget 19 & Ötrask 12:36
- Installation temperaturmätning vid Kv. Bergbacka 14, Kardmakaren 12, Orren 19, Smedsberget 19 (20), Fjällsippan 1, Munnen 1 och Hoppbacken 2.

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 76 (64) %.

Genom att vi erbjuder våra kunder fakturor digitalt har vi minskat miljöbelastningen med 49 (48) %.



Arbetsmiljö

Vårt arbetsmiljöarbete bygger på vårt verksamhetssystem och arbetet bedrivs utifrån policy 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 2018 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 5 (4) hyreslediga lägenheter. Vad gäller antalet uppsägningar är det lägre jämfört med slutet av föregående år. För våra bostadssökande som studerar har vi tidsbegränsade rabatter.

Vad gäller uthyrningsläget för lokaler fanns vid årsskiftet 4 (6) 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
- Korpen, Guldruschen
- 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 25/8



Välbesökt monter på "En dag på stan"

PERSONAL

Under året har nedanstående tjänsteförändringar genomförts:

Under våren 2018 gjordes en omorganisering vilket innebar att vår arbetsledare slutade för att gå vidare till nya utmaningar.

14/5 anställdes en ny medarbetare till vår kundtjänst och

1/10 anställdes en fastighetsvärd som ersättare för en

långtidssjukskriven medarbetare vilken går i pension under våren 2019.



Förvaltningsberättelse



Personalsammansättning

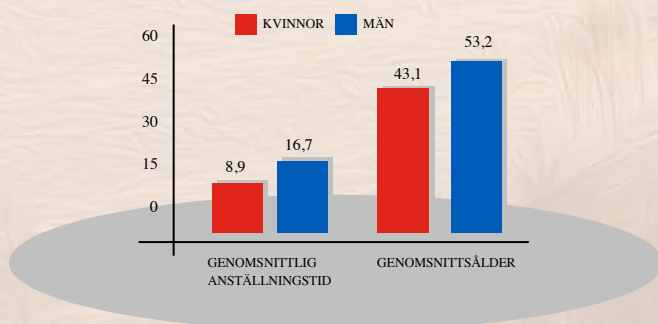
Antalet anställda i företaget uppgår till 19 st varav 6 st är kvinnor. Av detta uppgår fördelningen inom olika arbetsområden till: fastighetsanställda 9 st, samt tjänstemän 10 st varav 6 st kvinnor



Personalförsörjning

Framtida pensionsavgångar, baserade på en beräknad pensionsålder vid 65 år: 2019 två personer och 2021 en person.

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 14,2 (14,3) år och genomsnittsåldern är 50,0 (49,6) 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 2019-06-30. Nya förhandlingar påbörjas under våren 2019 för att gälla from 2019-07-01.



Ombyggnad Smedsbergets äldreboende

Under 2015 sade Socialförvaltningen i Lycksele upp hyresavtalet gällande Smedsberget 19 (20) (Smedsbergets äldreboende), avtalet löper ut 2019-12-31. Under 2018 har vi byggt om 11 lägenheter till ordinärt boende, slutbesiktning har skett i juni 2018. Under januari 2019 slutfördes Etapp 3 (Hus A) omfattande 11 lägenheter, det innebär att per 1/2 2019 har vi färdigställt 33 moderna lägenheter med hög tillgänglighet.

Ombyggnaden av entréplanet är påbörjat i januari 2019 och omfattar 2 lägenheter, en gästlägenhet samt gemensamhetsutrymmen. Etapp 4 (Hus A) beräknas påbörjas under 2019 och innefattar 11 lägenheter.



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 2019. Den genomsnittliga räntan per sista december låg på 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 1,05 % för 2018 (1,73 för 2017).



Foto:3D-foto



Förvaltningsberättelse

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 171231	8 200 000	29 997 608,72	55 442 656,94	93 640 265,66
Lämnad aktieutdelning			-123 820,00	-123 820,00
Erhållet aktieägartillskott			4 836 000,00	4 836 000,00
Årets vinst			23 097,58	23 097,58
Eget kapital 181231	8 200 00	29 997 608,72	60 177 934,52	98 375 543,24

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	55 318 836,94
Erhållet aktieägartillskott	4 836 000,00
Årets vinst	23 097,58
Totalt	60 177 934,52

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 14,80 kr per aktie, totalt	121 360,00
I ny räkning överförs	60 056 574,52
Totalt	60 177 934,52

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen:

Den föreslagna utdelningen minskar bolagets soliditet till 31,5 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelse Lycksele Bostäder AB

Ledamöter:



Leopold Oddvall, ordf



Sven-Olof Berg, vice ordf



Gudrun Abrahamsson



Lars Olsson



Josef Nygren

Suppleanter:



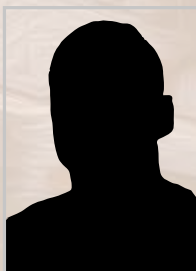
Birger Emanuelsson



Krister Jonsson



Jon Essebro



Andreas Fransson



Fredrik Holmgren

Styrelsens beredningsgrupp:



Leopold Oddvall
ordförande



Sven-Olof Berg
vice ordförande



Carina Hellström Edvinsson
VD



Peter Lindholm
Ekonomichef



Resultaträkning

Kkr	Not		180101- 181231		170101- 171231
	1				
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	2	87 511		86 757	
Övriga förvaltningsintäkter	3	119	87 630	80	86 837
Övriga rörelseintäkter	4		2 067		74
Rörelsens intäkter			89 697		86 911
Externa kostnader	5	-60 045		-53 086	
Personalkostnader	6	-11 650		-11 417	
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7	-10 303		-10 484	
Jämförelsestörande poster	8		-81 998	-185	-75 172
Rörelsens kostnader	9		-81 998		-75 172
Rörelseresultat			7 699		11 739
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	75		130	
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 011	-1 936	-3 427	-3 297
Resultat efter finansiella poster			5 763		8 442
Bokslutsdispositioner	12		-5 085		-6 004
Aktuell skatt	13		-18		-142
Uppskjuten skatt	20		-637		-538
Årets resultat			23		1 758



Balansräkning

Kkr	Not	181231	171231
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	279 228	267 073
Mark	15	12 421	12 481
Markanläggningar	16	7 309	7 882
Inventarier och installationer	17	1 985	2 155
Pågående om- och tillbyggnad	18	1 911	11 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	90	90
Summa		302 944	300 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		27	87
Fordringar hos koncernföretag		40	
Övriga fordringar	21	1 205	129
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	22	1 141	858
Kassa och bank		6 647	11 152
Summa		9 060	12 226
SUMMA TILLGÅNGAR		312 004	313 018



Balansräkning

Kkr	Not	181231	171231
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		60 155	53 684
Årets resultat		23	1 758
Summa		98 376	93 640
Obeskattade reserver	24	231	1 346
Avsättningar			
Avsättningar till uppskjuten skatt		944	307
Avsättningar till pensioner		99	104
Summa		1 043	411
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		191 000	193 000
Summa		191 000	193 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			3 000
Leverantörsskulder		8 665	9 869
Skulder till koncernföretag		1 364	1 298
Aktuella skatteskulder			-237
Övriga kortfristiga skulder	26	1 279	1 193
Upplupna kostnader/förutbetalad intäkt	27	10 046	9 498
Summa		21 354	24 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 004	313 018



Kassaflödesanalys

Kkr	Not	180101- 181231	170101- 171231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 763	8 442
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		10 303	10 484
Reavinst/reaförlust som belastat resultatet		-2 033	179
		14 033	19 105
Betald skatt	13		11
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		14 033	19 116
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-258	-320
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-5 729	1 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 046	20 051
Investeringsverksamheten			
Investering i ny- och ombyggnation	14-16, 18	-12 315	-12 912
Försäljning av fastigheter	14	2 116	
Försäljning av mark	15	59	
Förvärv av inventarier och installationer	17	-282	-346
Försäljning av inventarier	17		7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 422	-13 251
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån		-2 000	-3 000
Utdelning		-124	-110
Förändring av avsättning till pensioner		-5	-6
Förändring av kortfristig del av långfristiga lån			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 129	-3 116
Årets kassaflöde		-4 505	3 684
Likvida medel vid årets början		11 152	7 468
Likvida medel vid årets slut		6 647	11 152



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, uträknas 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	40-60 år
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 hänför sig 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 justerats 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 prövas 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.



Noter

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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. Innehaften 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:

	2018	2017
Försäljning	0,0 %	0,0 %
Inköp	0,2 %	0,3 %

Skulder till koncernföretag på balansdagen:	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig skuld till Lycksele Stadshus AB	1 364	1 298
Summa:	1 364	1 298



Noter

	18101-181231	170101-171231
Not 2		
Hyresintäkter inkl outh objekt		
Bostäder	66 280	64 378
Lokaler	20 042	21 321
Garage	382	381
Bilplatser	2 574	2 506
Övrigt	383	408
Summa	89 661	88 994
Underhållsrabatter	-617	-600
Hyresrabatter	-187	-192
Avgår:		
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-545	-625
Lokaler	-476	-489
Garage	-6	-20
Bilplatser	-313	-310
Övrigt	-6	-1
Summa	87 511	86 757
Löptider på hyreskontrakt, kommersiella lokaler		
Löptid till år	Antal	Hyra/år
	Kontrakt	
2019	1	22
2020	14	1 617
2021	8	1 110
2023	1	126
Summa	24	2 875



Noter

	18101-181231	170101-171231
Not 3		
Övriga förvaltningsintäkter		
Ersättning från hyresgäster	68	23
Fakturerade kundkostnader	51	45
Vinst vid avyttring av mtrl anl tillgång		7
Övrigt		5
Summa	119	80
Not 4		
Övriga rörelseintäkter		
Provisionsintäkter	8	7
Återvunna fordringar	24	65
Vinst vid avyttring byggnad	2 033	
Övrigt	2	2
Summa	2 067	74
Not 5		
Externa kostnader		
Material	6 540	5 474
Tjänster	30 092	24 654
Taxebundna kostnader	7 973	7 804
Uppvärmning	11 614	11 597
Fastighetsskatt	667	667
Övriga externa kostnader	3 159	2 890
Summa	60 045	53 086
I posten tjänster ingår ersättning till revisor med:		
<i>Revisionsuppdrag:</i>		
PricewaterhouseCoopers	52	53
<i>Revisionsverksamhet utöver rev uppdrag:</i>		
Lekmannarevision	17	17
<i>Övriga tjänster (ej skatterådgivning):</i>		
PricewaterhouseCoopers		3
Summa	69	73



Noter

	18101-181231	170101-171231
Not 6		
Personal		
Löner och andra ersättn samt sociala kostnader inkl pensionskostnader har uppgått till:		
Löner och andra ersättningar	7 368	7 169
Sociala kostnader	2 536	2 456
Pensionskostnader	571	590
Förändring av pensionsskuld	-5	-6
Totala löner, ers, soc- och pens kost	10 470	10 209
För VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid. Vid annan anställning avräknas detta uppsägningslönen.		
Medelantal anställda, fördelade på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	4,4	4,5
Män	11,4	12,5
Totalt för bolaget	15,8	17,0
Sjukfrånvaro:		
Total sjukfrånvaro	11,7%	8,5%
- varav långtidsfrånvaro	53,7%	58,0%
Sjukfrånvaro män	11,4%	3,5%
Uppgiftsskyldighet föreligger för grupper där medelantalet anställda uppgår till 10.		
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:		
Styrelseledamöter, antal på balansdag	5	5
-varav män	4	4
VD o andra ledande bef.havare, antal på balansdag	1	1
-varav män	0	0
Not 7		
Planenliga avskrivningar		
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	9 277	9 479
Markanläggningar	573	573
Inventarier och installationer	453	432
Summa avskrivningar	10 303	10 484



Noter

	18101-181231	170101-171231
Not 8		
Jämförelsestörande poster		
Förlust vid försäljning/utrangering		
byggnadsinventarier		-185
Summa	0	-185
Not 9		
Fördelning av rörelsens kostnader		
Underhåll	28 636	24 384
Drift	42 392	39 446
Fastighetsskatt	667	667
Avskrivningar	10 303	10 484
Övriga rörelsekostnader	0	6
Jämförelsestörande poster		185
Summa	81 998	75 172
Specifikation av drift:		
Fastighetsskötsel/städ	9 374	8 061
Reparationer	3 625	3 449
Administration	7 844	6 903
Taxebundna kostnader	7 972	7 804
Uppvärmning	11 614	11 597
Övriga driftskostnader	1 963	1 632
Summa	42 392	39 446
Not 10		
Övriga ränteint o likn resultatposter		
Ränteintäkter	26	54
Övriga finansiella intäkter	49	76
Summa	75	130
Not 11		
Räntekostn o likn resultatposter		
Räntekostnader	1 219	2 517
Borgensavgifter	792	910
Summa	2 011	3 427

	18101-181231	170101-171231
Not 12		
Bokslutsdispositioner		
Lämnat koncernbidrag	6 200	5 900
Avsättning periodiseringsfond		231
Återföring från periodiseringsfond	-1 115	-127
Summa	5 085	6 004
Not 13		
Aktuell skatt		
Skatt på årets resultat	18	153
Ska pga ändrad taxering		-11
-varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	(0)	(0)
Summa	18	142
Senaste värdering inkl mark	740 585	694 538
Not 15		
Mark		
Ing ackumulerade anskaffn värden	12 481	12 481
Årets försäljning	-60	
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 421	12 481
Taxeringsvärde, mark	27 253	28 493
Not 14		
Byggnader		
Ing ackumulerade anskaffn värden	494 045	482 856
Avgår: ack investeringsbidrag	-4 563	-4 563
	489 482	478 293
Årets anskaffningar		
Årets försäljningar och utrangeringar	-2 170	-976
Omfördelat från påg ny- och ombyggn	21 516	12 165
Utg ackumulerade anskaffn värden	508 828	489 482
Ing ackumulerade avskrivningar	-214 109	-205 420
Årets avskrivningar, enligt plan	-9 277	-9 479
Årets försäljningar och utrangeringar	2 086	790
Utg ackumulerade avskrivningar	-221 300	-214 109
Ing ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utg ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utgående restvärde enligt plan	279 228	267 073
Taxeringsvärde, byggnader	204 175	204 178
Senaste värdering inkl mark	740 585	694 538
Specifikation av i byggnader ingående ytor		
Rörelselokaler	1 396	1 396
Förvaltningsenheter	97 201	97 354

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	-5 055	-4 482
Årets avskrivningar	-573	-573
Utg ackumulerade avskrivningar	-5 628	-5 055
Utgående restvärde enligt plan	7 309	7 882
Not 17		
Inventarier och installationer		
Ing ackumulerade anskaffn värden	12 059	11 988
Årets anskaffningar	282	346
Årets försäljningar och utrangeringar	-204	-275
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 137	12 059
Ing ackumulerade avskrivningar	-9 904	-9 747
Försäljning/utrangering	204	275
Årets avskrivningar	-452	-432
Utg ackumulerade avskrivningar	-10 152	-9 904
Utgående restvärde enligt plan	1 985	2 155
Not 18		
Pågående ny-, till- och ombyggnad		
Ingående nedlagda kostnader	11 111	10 363
Under året nedlagda kostnader	12 316	12 913
Under året genomförda omfördelningar	-21 516	-12 165
Summa	1 911	11 111
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
Not 20		
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld		
Temporära skillnader mellan anläggningstillgångarnas redovisade respektive skattemässiga värde föreligger, vilket resulterat i uppskjuten skatteskuld:		
Uppskjuten skattefordran:		
Vid årets början	-307	231
Årets förändring	-637	-538
Vid årets slut	-944	-307

	18101-181231	170101-171231
Not 21		
Övriga fordringar		
Fordringar hos anställda	3	
Skattefordran	1 080	
Övr kortfristiga fordringar	122	129
Summa	1 205	129
Not 22		
Förutbet kostnader/upplupna intäkter		
Övr förutbet kostn/upplupna intäkter	1 141	858
Summa	1 141	858
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	55 442	49 192
Lämnad utdelning	-123	-110
Erhållet aktieägartillskott	4 836	4 602
Årets resultat	23	1 758
Vid årets slut	60 178	55 442
Summa eget kapital vid årets slut	98 376	93 640
Not 24		
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond		
Avsatt taxering 2013		1 115
Avsatt taxering 2017	231	231
Avsatt taxering 2018		
Vid årets slut	231	1 346
Summa obeskattade reserver	231	1 346
Not 25		
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13 000	178 000
Summa	13 000	178 000



Noter

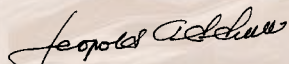
	18101-181231	170101-171231
Not 26		
Övriga kortfristiga skulder		
Hysesgäststyrkt lägenhetsunderhåll, rabatt	614	601
Depositionsavgifter		3
Momsskuld	281	195
Personalskatt	197	180
Övriga kortfristiga skulder	187	214
Summa	1 279	1 193

Not 27		
Upplupna kostn/förutbet intäkter		
Upplupna löner	71	69
Upplupna semesterlöner	497	533
Upplupna sociala avgifter	578	572
Upplupna utgiftsräntor	63	166
Förutbetalda hyror	8 234	7 905
Övr upplupn kostn/förutbet intäkter	603	253
Summa	10 046	9 498

Not 28		
Avropbart underhåll enligt HLU-modellen, avser den totalkostnad som uppstår om alla hyresgäster som tidigare avstått underhåll, skulle vilja ha åtgärderna utförda.		

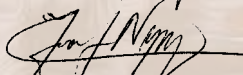
Not 29		
Ställda panter och eventual förpl.		
Avropbart underhåll enl HLU	18 246	18 699
Fastigo, garantibelopp	141	130
Summa	18 387	18 829

Lycksele 2019-02-27


Leopold Oddvall


Sven-Olof Berg


Lars Olsson


Josef Nygren


Gudrun Abrahamsson


Carina Hellström Edvinsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-27
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman 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 2018.

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 2018 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 2018 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 27 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ulrika Öhlund Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna
Lycksele Bostäder AB

Fullmäktige i Lycksele kommun

Årsstämman i Lycksele Bostäder AB
Org nr 556502-7819

För kännedom och beaktande: Bolagsstyrelsen
För kännedom: Fullmäktiges presidium

Till årsstämman i Lycksele Bostäder AB Org nr 556502-7819

Granskningsrapport för år 2018

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 2018. Granslmingen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granslmingen har utgått från en bedömning av risk och väsentlighet. Granskningarnas inriktning, omfattning, resultat samt underlag för gjorda bedömningar återfinns i bifogade rapporter.

Utifrån genomförd granslming gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2018:

att bolaget till övervägande del har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt

att bolaget till övervägande del har bedrivit verksamheten från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt

att bolagets interna kontroll inom granskade områden till övervägande del har varit tillräcklig

Lycksele den 25 mars 2019



Bertil Näslund
Lekmannarevisor



Tomas Stenberg
Lekmannarevisor

Av kommunfullmäktige i Lycksele utsedda lekmannarevisorer i Lycksele Bostäder AB

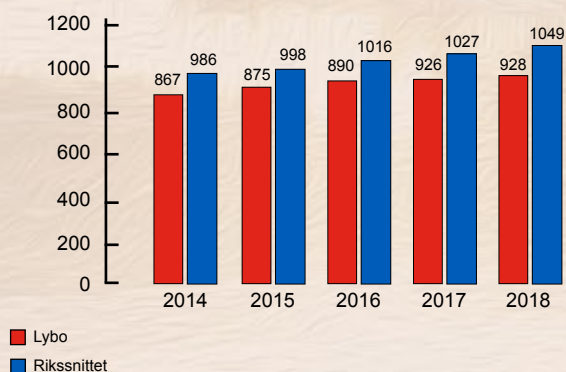


Femårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014	
Fastighetsbestånd 1231:						
Bostäder, antal	1 329	1 329	1 329	1 331	1 331	
-varav särskilda boendeformer gruppboende	186	220	220	220	220	
-varav övernattningslägenheter	2	2	2	2	2	
Lokaler, antal	121	123	123	124	124	
Garage, antal	89	89	89	91	91	
P-platser, antal	1 021	1 006	987	976	976	
Bostadsyta, kvm	82 276	82 276	82 276	82 668	82 668	
-varav särskilda boendeformer gruppboende	9 187	10 692	10 692	10 692	10 692	
Lokalyta, kvm	14 216	15 078	15 078	15 235	15 235	
Garageyta, kvm	1 373	1 373	1 373	1 373	1 373	
Vägd yta, kvm	97 201	97 646	97 646	98 275	98 275	
Övrigt						
Genomsnittshyra bostäder, kr/kvm	914	899	882	875	864	
Outhyrda lägenheter per 1231	5	4	5	13	8	
Vakansgrad i %	0,4	0,3	0,4	1,0	0,6	
Omflyttningsfrekvens i % (inkl intern omflyttning)	16	17	17	19	17	
Antal anställda	19	19	19	19	19	
-varav deltid	1	1	1	1	2	
Ekonomi						
Balansomslutning	310 924	313 018	307 048	300 017	298 429	
Omsättning	89 697	86 911	86 057	84 848	85 654	
Kapitalkostnader, fastigheter	11 861	13 479	14 111	15 220	15 976	
-varav räntekostnader netto	2 011	3 426	4 054	5 291	5 936	
Lånens genomsnittsränta per 1231	0,64	1,17	1,43	1,74	2,2	
Kassalikviditet, %	1)	42,4	52,8	48,4	41,2	76,1
Soliditet, %	2)	31,6	30,3	28,8	27,0	26,9
Räntetäckningsgrad	3)	797,8	657,7	535,8	324,3	493,6
Avkastning på sysselsatt kapital	4)	2,65	4,03	4,55	2,36	6,64

- 1) Omsättningstillgångar -lager/kortfristiga skulder
- 2) Eget kapital +78% av obeskrivna reserver/Totalt kapital
- 3) Driftnetto +finansiella intäkter/Finansiella kostn
- 4) Rörelseresultat +finansiella int/Summa
eget kapital och skulder -kortfr icke räntebärande
skulder -avsättningar -22 % av obeskrivna reserver

Jämförelse hyresnivåer/kvm





Fastighetsbeteckningar

Fastighetsbeteckningar, områdesindelningar, färdigställandear 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	17
Käglan 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	Järnvägsгат 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		45
Hjärtat 5	Brännbergsväg 25 A-C, 27 A-B, 29 A-C	1971	63	7		69
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	Nybruksгatan 5	1984	15	1		
Diligensen 6	Nybruksгatan 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
Tået 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/Linnevägen 12	1993	24	1		27
Fjällsippan 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		6
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
Summa			1 329	121	89	1 021

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
- Hyresgäststyrtd 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