

Årsredovisning 2022



Innehåll

VD har ordet	.....	1
Förvaltningsberättelse	.....	2
Resultaträkning	.....	10
Balansräkning	.....	11
Kassaflödesanalys	.....	13
Noter	.....	14
Revisionsberättelse	.....	20
Granskningsrapport	.....	23
Femårsöversikt	.....	24
Fastighetsbeteckningar mm	.....	25

VD har ordet

Vi lämnar ett aktivt år bakom oss där många pusselbitar för Lycksele Bostäders framtida utveckling har kommit på plats.

Den största pusselbiten är att vi i maj 2022 fick klart detaljplanen för Kv Vågen 5. I skrivande stund har vi just fått godkänt på vår bygglovsansökan gällande ett flerfamiljshus i sexvåningar så nu planerar vi för en byggstart under våren 2023.

Vi upplever ingen avmattning i efterfrågan på attraktiva lägenheter i Lycksele. Under våren 2022 gjorde vi en undersökning bland 200 st i vår bostadskö och fick väldigt många positiva reaktioner på Kv Vågen 5.

I december påbörjades detaljplanearbetet med en ny detaljplan för Timmervägen 44–46 där vi vill ha möjlighet att bygga ett flerfamiljshus i 3–4 våningar. Förutom ökade byggkostnader är bristen på detaljplanelagd mark en risk för fortsatta byggprojekt.

Resan mot fossilfritt Lybo 2030

Vi har fortsatt vårt arbete mot att bli fossilfria med många projekt, tex har vi bytt fönster i stor skala med utbyte av fönster vid fyra stora fastigheter på Södermalm. Under våren fick vi leverans av en elbil och har beställt ytterligare en elbil för leverans under 2023.

Det kommer att hjälpa oss att nå våra mål enligt Allmännyttas klimatinitiativ där vi ska bli fossilfria senast 2030 samt ha minskat vår energiförbrukning med 30% (jrf 2007).

Fastighetsförsäljning/fastighetsköp

I februari sålde vi den sista Jägmästarvillan som har stått tom sedan Tigerhållans föräldrakooperativ gick i konkurs och avvecklade verksamheten under hösten 2021.

Det är ytterligare ett steg i vår renodling av beståndet för att fokusera på flerfamiljshus.

I september tecknade vi köpekontrakt för förvärv av två fastigheter i Rusksele. Fr 1/1 2023 är vi ägare av Blåklockan och hyreshuset i Rusksele som tidigare ägdes av Lycksele kommun. Det är två fina fastigheter med utvecklingspotential som vi ser framemot att äga och förvalta.

Framtid

Trots en orolig omvärld med krig, energikris och hög inflation står Lycksele Bostäder starkt och är väl rustade för att möta framtida utmaningar.

Vi kommer kunna fortsätta bidra till att göra Lycksele till en bättre plats att både leva på och driva näringsverksamhet i. Det skapar trygghet för våra ägare, kunder och övriga samarbetspartners men också för oss som arbetar på Lycksele Bostäder.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare i företaget och till Lycksele Bostäders styrelse för ett mycket gott samarbete under året.

Peter Lindholm
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lycksele Bostäder AB, org nr 556502-7819, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

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 2022-03-22 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
Gudrun Abrahamsson
Lars Olsson, v ordf
Maria Staaf
Anders Kyrk

Suppleanter:

Andreas Blomqvist
Rachel Stenberg
Malin Dahlgren
Christine Wallin
Mats Dahl

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls 2022-04-25.

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
Lars Ekman

Verkställande direktör

Peter Lindholm

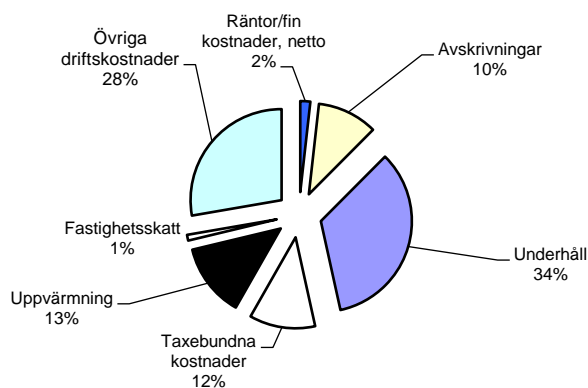
Organisationstillhörighet

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

EKONOMI

Resultat

Vid årets slut uppgår resultat efter finansiella poster till 6 591(16 487) kkr.



Hyresförhandlingar

2022-05-13 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen, vilken hamnade på en hyreshöjning för bostäder med 1,65% på utgående hyra fr 2022-07-01 samt 2,2% på utgående hyra fr 2023-07-01.

Antal uthyrningsobjekt

Vid 2022 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enl spec på sid 24:

Bostadslägenheter	1 330 st
Lokaler	100 st
Garage	91 st
Parkeringsplatser	1 067 st

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 663 (1 054) kkr, vilket motsvarar 0,7 (1,1) %. Vakansgraden uppgick vid årets slut till 0,1 (0,2) %.

Fastighetsförsäljning

2022-02-01 slutfördes försäljningen av fastigheten Tigerhålan 9. Tigerhålan 9 är ett enfamiljshus som använts till förskoleverksamhet. Sedan verksamheten avvecklats under hösten 2021 har fastigheten stått tom fram till och med försäljningen.

Finansiering

Den gällande finanspolicyn fastställdes 2021-06-10. Den bygger i sin tur på ägarens policy med anpassning till vårt bolag.

Ingen amortering har skett under året.

Upptagna lån uppgår 2022-12-31 till 191 000 (191 000) kkr med en genomsnittsränta på 0,48 (0,40) %.

Lånestruktur 2022-12-31

Omsättning år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
2023	28 000	14,7 %	1,82 %
2024	39 000	20,4 %	0,47 %
2025	69 000	36,1 %	1,14%
2026	55 000	28,8 %	0,35 %
Summa	191 000	100,0 %	

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

Fastighetsvärdering

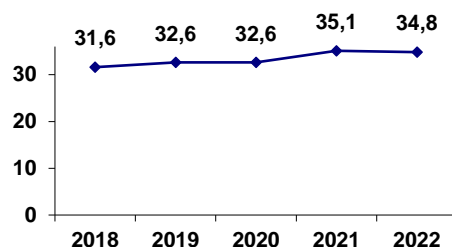
Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Det bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig utgående fastighetsskatt. Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. Det bedömda marknadsvärdet uppgår till 933 214 kkr (908 798).

Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 34,8 % att jämföras med 35,1 % för år 2021.

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 2,37 (5,27) %.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Organisation

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

Investeringar och underhållsarbeten

Björnen 13:

Vid Kv. Björnen 13 gjordes utvändig målning.



Utvändig målning Kv Björnen

Hjärtat 4-5:

Vid Kv. Hjärtat 4-5 renoverades två tvättstugor.



Renoverad tvättstuga Kv Hjärtat 4

Borgaren 2:

Vid Kv Borgaren 2 målades hela fastigheten.



Utvändig målning Kv Borgaren

Prästbolet 2:

Vid Kv Prästbolet 2 utfördes utvändig målning.



Utvändig målning Kv Prästbolet

Övriga större underhållsarbeten

Större underhållsarbeten har genomförts vid nedanstående fastigheter:

- Orren 17-18, relining avlopp
- Orren 17-18, badrumsrenovering
- Skogen 9, Fönsterbyte
- Morkullan 3, Fönsterbyte
- Järpen 17, Fönsterbyte
- Tjädern 32, Fönsterbyte
- Björnen 13, målning trapphus
- Skogen 9, byte värmväxlare
- Tändhatten 1, byte lägenhetsel
- Diligensen 6, byte ventilationsaggregat
- Tået 4, målning trapphus
- Ventilen 1, byte ventilationsaggregat
- Hoppbacken 2, byte vvx och ventilationsaggregat
- Maskrosen 2, byte belysning
- Fjällsippan 1, byte vvx och ventilationsaggregat

Ventilationsanläggningar

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

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Under året har hyresgästerna erhållit 604 (634) kkr i hyresrabatter för senarelagt underhåll samt beställt tidigarelagt underhåll för 32 (65) kkr.

Energiförsörjning

I vårt fastighetsbestånd utgörs energiförsörjningen under året av:

Fjärrvärme 98,8 %

Bergvärme 1,2 %

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.

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

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 och ventilationsaggregat på Kv. Fjällsippan 1
- Värme, utbyte värmeväxlare och ventilationsaggregat på Kv. Munnen 1
- Värme, utbyte värmeväxlare och ventilationsaggregat på Kv. Hoppbacken 1
- Värme, utbyte värmeväxlare och ventilationsaggregat på Kv. Hammaren 3
- Utbyte av ventilationsaggregat på Kv. Ventilen 1
- Utbyte av ventilationsaggregat på Kv. Diligensen 6
- Utbyte av ventilationsaggregat på Kv. Nybruket 7
- Utbyte av fönster på Kv Skogen 9, Morkullan 3, Järpen 17 & Tjädern 32

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 90 (89) %.
- Genom att vi erbjuder våra kunder fakturor digitalt har vi minskat miljöbelastningen med 90 (75) %.



Under våren 2022 fick vi leverans av en Renault Kangoo elbil, en del i arbetet med att bli fossilfria till år 2030. Beställning av ytterligare en elbil är gjord för leverans hösten 2023.



Under året har vi fortsatt byta till underjordskärl för hushållssopor och även satt in fler underjordsbehållare för matavfall.

Arbetsmiljö

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

Övriga arbetsmiljöåtgärder

För övriga arbetsmiljöåtgärder, se under rubriken "Personal".



Intertek



Intertek

MARKNAD

Hyresgästaktiviteter

Inför sommaren delar vi ut sommarbiljetter till våra hyresgäster vilket är väldigt populärt. Under 2022 kunde man välja mellan: Ansia badpark, Lycksele djurpark, Gammplatsen, Gokart.

Under december delade vi ut en väggkalmanacka med klimatsmarta tips till alla hyresgäster.

Uthyrning

Vid årsskiftet fanns 1 (2) hyresledig lägenhet.

Vi upplever en fortsatt hög efterfrågan på välunderhållna lägenheter i Lycksele.

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;

- Hyresgästerbudanden, sommarbiljetter och julblomma
- Jonsta bowlingklubb
- Lycksele Djurpark AB, fadder till djur
- Lycksele Idrottsförening
- Lycksele Sportklubb
- Trafikkalendern, används i skolarbetet

PERSONAL

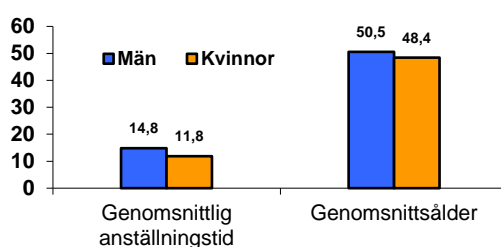
Personalsammansättning

Antalet anställda i företaget uppgår till 16 st varav 3 st är kvinnor. Av detta uppgår fördelningen inom olika arbetsområden till: fastighetsanställda 8 st, samt tjänstemän 8 st varav 3 st kvinnor.

Personalförsörjning

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

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 14,2 (13,7) år och genomsnittsåldern är 48,4 (49,8) 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 2024-06-30. Nya förhandlingar påbörjas under våren 2024 för att gälla from 2024-07-01.

Nybyggnation

Under maj 2022 blev detaljplanen klar för Kv Vågen 5 och i februari 2023 fick vi ett godkännande på vår bygglovsansökan. Nu planerar vi för en byggstart under våren/sommaren 2023 för att ha 35 lägenheter inflyttningsklara till sommaren 2024. Då efterfrågan på välunderhållna bostäder är fortsatt starkt i Lycksele och den positiva respons vi fått på våra byggplaner tror vi på det attraktiva läget för Kv Vågen 5.

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 2023. Den genomsnittliga räntan per sista december låg på 0,48 % (0,40).

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 0,83 % för 2021 (0,73 för 2021).

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 211231	8 200 000	29 997 608,72	79 058 325,97	117 255 934,69
Lämnad aktieutdelning			-95 120,00	-95 120,00
Årets vinst			5 040 549,85	5 040 549,85
Eget kapital 221231	8 200 000	29 997 608,72	84 003 755,82	122 201 364,54

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	78 963 205,97
Årets vinst	5 040 549,85
Totalt	84 003 755,82

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 24,60 kr per aktie, totalt	201 720,00
I ny räkning överförs	83 802 035,82
Totalt	84 003 755,82

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.

Resultaträkning

Kkr	Not		220101- 221231	210101- 211231
	1			
Nettoomsättning				
Hyresintäkter	2	92 544		92 584
Övriga förvaltningsintäkter	3	410	92 954	243 92 827
Övriga rörelseintäkter	4		37	37
Rörelsens intäkter			92 991	92 864
Externa kostnader	5	-65 517		-61 960
Personalkostnader	6	-12 163		-12 365
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7	-9 479		-9 305
Jämförelsestörande poster	8	2 341	-84 818	-19 -83 649
Rörelsens kostnader	9		-84 818	-83 649
Rörelseresultat			8 173	9 215
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	-5		8 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 577	-1 582	-1 442 7 272
Resultat efter finansiella poster			6 591	16 487
Bokslutsdispositioner	12		-1 074	-2 051
Aktuell skatt	13		-806	-898
Uppskjuten skatt	20		330	-287
Årets resultat			5 041	13 251

Balansräkning

Kkr	Not	221231	211231
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	289 246	278 422
Mark	15	13 153	13 232
Markanläggningar	16	5 005	5 578
Inventarier och installationer	17	998	1 326
Pågående om- och tillbyggnad	18	3 190	9 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	5 247	7 167
Summa		316 839	315 136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		140	10
Övriga fordringar	21	363	245
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	22	1 578	1 108
Kassa och bank		26 152	23 413
Summa		28 233	24 776
SUMMA TILLGÅNGAR		345 072	339 912

Kkr	Not	221231	211231
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		78 963	65 807
Årets resultat		5 041	13 251
Summa		122 202	117 256
Obeskattade reserver	24	3 808	2 734
Avsättningar			
Avsättningar till uppskjuten skatt	20	1 414	1 745
Avsättningar till pensioner		79	83
Summa		1 493	1 828
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		191 000	191 000
Summa		191 000	191 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		14 054	14 128
Skulder till koncernföretag			124
Övriga kortfristiga skulder	26	954	1 231
Upplupna kostnader/förutbetalad intäkt	27	11 561	11 611
Summa		26 569	27 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		345 072	339 912

Kassaflödesanalys

Kkr	Not	220101- 221231	210101- 211231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 591	16 487
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		9 479	9 305
Reavinst/reaförlust som belastat resultatet		-2 341	-8 500
		13 729	17 292
Betald skatt	13		-1
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		13 729	17 291
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-717	286
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-1 331	2 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 681	20 204
Investeringsverksamheten			
Investering i ny- och ombyggnation	14-16, 18	-13 341	-18 870
Försäljning av fastigheter		2 581	13 184
Försäljning av mark	15	79	537
Förvärv av fastigheter	14		-2 251
Förvärv av mark	15		-649
Förvärv av inventarier och installationer	17	-128	-300
Försäljning av inventarier	17	47	
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	19		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 762	-8 349
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-95	-76
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		1 920	-7 127
Förändring av avsättning till pensioner		-5	-9
Förändring av kortfristig del av långfristiga lån			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 820	-7 212
Årets kassaflöde		2 739	4 643
Likvida medel vid årets början		23 413	18 770
Likvida medel vid årets slut		26 152	23 413

Noter

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, utranteras 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 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 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.

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 redovisade 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:

	2022	2021
Försäljning	0,0 %	0,0 %
Inköp	0,1 %	0,1 %

Skulder till koncernföretag på balansdagen:

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig skuld till Lycksele Stadshus AB	0	124
Summa:	0	124

	220101- 221231	210101- 211231
Not 2		
Hyresintäkter inkl outhyrda objekt		
Bostäder	73 948	72 882
Lokaler	16 496	18 016
Garage	431	433
Bilplatser	2 822	2 813
Övrigt	298	294
Summa	93 995	94 438
Underhållsrabatter	-660	-604
Hyresrabatter	-129	-196
Avgår:		
Hyresbortfall, outhyrda objekt		
Bostäder	-155	-406
Lokaler	-288	-429
Garage	-14	-8
Bilplatser	-204	-210
Övrigt	-1	-1
Summa	92 544	92 584

Löptider på hyreskontrakt, kommersiella lokaler

Löptid till år	Antal Kontrakt	Hyra/år
2023	6	143
2024	5	419
2027	1	124
Summa	12	686

	220101- 221231	210101- 211231
Not 3		
Övriga förvaltningsintäkter		
Ersättning från hyresgäster	40	35
Fakturerade kundkostnader	370	208
Summa	410	243
Not 4		
Övriga rörelseintäkter		
Provisionsintäkter	5	7
Återvunna fordringar	28	28
Övrigt	4	2
Summa	37	37
Not 5		
Externa kostnader		
Material	6 534	5 884
Tjänster	33 540	30 545
Taxebundna kostnader	10 379	9 729
Uppvärmning	11 550	11 894
Fastighetsskatt	911	794
Övriga externa kostnader	2 603	3 114
Summa	65 517	61 960
I posten tjänster ingår ersättning till		
<i>Revisionsuppdrag:</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	63	60
<i>Revisionsverksamhet utöver rev uppdrag:</i>		
Lekmannarevision	18	18
<i>Övriga tjänster (ej skatterådgivning):</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		22
Summa	81	100

	220101- 221231	210101- 211231
Not 6		
Personal		
Löner och andra ersättn samt sociala kostnader inkl pensionskostnader har uppgått till:		
Löner och andra ersättningar	7 529	8 474
Sociala kostnader	2 385	2 317
Pensionskostnader	664	824
Förändring av pensionsskuld	-5	-9
Totala löner, ers, soc- och pens kost	10 573	11 606

För VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Vid annan anställning avräknas detta uppsägningslönen.

Medelantal anställda, fördelade på kvinnor och män har uppgått till:		
Kvinnor	3,0	4,2
Män	12,5	11,5
Totalt för bolaget	15,5	15,7

Sjukfrånvaro:		
Total sjukfrånvaro	1,8%	2,1%
- varav långtidsfrånvaro	0,0%	0,0%
Sjukfrånvaro män	1,5%	2,7%

Uppgiftsskyldighet föreligger för grupper där medelantalet anställda uppgår till 10.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:		
Styrelseledamöter, antal på balansdag	5	5
-varav män	3	3
VD o andra ledande bef.havare, antal på balansdag	1	1
-varav män	1	1

Not 7		
Planenliga avskrivningar		
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	8 450	8 256
Markanläggningar	573	582
Inventarier och installationer	456	467
Summa avskrivningar	9 479	9 305

Not 8		
Jämförelsestörande poster		
Vinst vid fastighetsförsäljning	2 490	
Förlust vid utrangering byggnader	-149	-19
Summa	2 341	-19

Not 9		
Fördelning av rörelsens kostnader		
Underhåll	29 250	27 238
Drift	47 519	46 293
Fastighetsskatt	911	794
Avskrivningar	9 479	9 305
Övriga rörelsekostnader		19
Jämförelsestörande poster	-2 341	
Summa	84 818	83 649

	220101- 221231	210101- 211231
Not 9 forts		
Specifikation av drift:		
Fastighetsskötsel/städ	9 138	8 603
Reparationer	5 170	4 939
Administration	8 362	8 906
Taxebundna kostnader	10 379	9 729
Uppvärmning	11 550	11 894
Övriga driftskostnader	2 920	2 222
Summa	47 519	46 293

Not 10		
Övriga ränteint o likn resultatposter		
Ränteintäkter	129	33
Resultat vid andelsförsäljning	-215	8 554
Övriga finansiella intäkter	81	127
Summa	-5	8 714

Not 11		
Räntekostn o likn resultatposter		
Räntekostnader	929	815
Borgensavgifter	648	627
Summa	1 577	1 442

Not 12		
Bokslutsdispositioner		
Lämnat koncernbidrag		600
Återföring periodiseringsfond	-231	
Avsättning till periodiseringsfond	1 305	1 451
Summa	1 074	2 051

Not 13		
Aktuell skatt		
Ändring skatt tidigare taxering		1
Skatt på årets resultat	806	897
Summa	806	898

Not 14		
Byggnader		
Ing ackumulerade anskaffn värden	527 025	527 954
Avgår: ack investeringsbidrag	-4 563	-4 563
	522 462	523 391
Årets anskaffningar		2 251
Årets försäljningar och utrangeringar	-4 690	-15 094
Omfördelat från påg ny- och ombyggn	19 561	11 914
Utg ackumulerade anskaffn värden	537 333	522 462
Ing ackumulerade avskrivningar	-235 740	-237 912
Årets avskrivningar, enligt plan	-8 450	-8 256
Årets försäljningar och utrangeringar	4 403	10 428
Utg ackumulerade avskrivningar	-239 787	-235 740
Ing ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utg ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utgående restvärde enligt plan	289 246	278 422

	220101- 221231	210101- 211231
Not 14 forts		
Taxeringsvärde, byggnader	240 301	243 015
Senaste värdering inkl mark	933 214	908 798
Specifikation av i byggnader ingående		
Rörelselokaler	1 396	1 396
Förvaltningsenheter	92 334	92 634
Not 15		
Mark		
Ing ackumulerade anskaffn värden	13 232	13 120
Årets anskaffning		649
Årets försäljning	-79	-537
Utg ackumulerade anskaffn värden	13 153	13 232
Taxeringsvärde, mark	45 143	27 253
Not 16		
Markanläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	12 913	12 937
Årets anskaffningar		
Årets försäljningar		-24
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 913	12 913
Ing ackumulerade avskrivningar	-7 335	-6 774
Årets försäljningar		21
Årets avskrivningar	-573	-582
Utg ackumulerade avskrivningar	-7 908	-7 335
Utgående restvärde enligt plan	5 005	5 578
Not 17		
Inventarier och installationer		
Ing ackumulerade anskaffn värden	12 062	11 827
Årets anskaffningar	128	300
Årets försäljningar och utrangeringar	-617	-65
Utg ackumulerade anskaffn värden	11 573	12 062
Ing ackumulerade avskrivningar	-10 736	-10 318
Försäljning/utrangering	617	50
Årets avskrivningar	-456	-468
Utg ackumulerade avskrivningar	-10 575	-10 736
Utgående restvärde enligt plan	998	1 326
Not 18		
Pågående ny-, till- och ombyggnad		
Ingående nedlagda kostnader	9 411	2 454
Under året nedlagda kostnader	12 962	18 871
Under året genomförda omfördelningar	-19 183	-11 914
Summa	3 190	9 411

	220101- 221231	210101- 211231
Not 19		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	40	40
Anskaffningar	7 127	7 127
Avyttringar	-1 920	
Utgående anskaffningsvärde	5 247	7 167
Spec av utgående anskaffningsvärde		
Andelar:		
HBV	40	40
Summa	40	40
Not 20		
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld		
Temporära skillnader mellan anläggningstillgångarnas redovisade respektive skattemässiga värde föreligger, vilket resulterat i uppskjuten skatteskuld:		
Uppskjuten skatteskuld:		
Vid årets början	-1 744	-1 458
Årets förändring	330	-287
Vid årets slut	-1 414	-1 745
Not 21		
Övriga fordringar		
Skattefordran	142	53
Övr kortfristiga fordringar	221	192
Summa	363	245
Not 22		
Förutbet kostnader/upplupna intäkter		
Övr förutbet kostn/upplupna intäkter	1 578	1 108
Summa	1 578	1 108
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	79 058	65 407
Lämnad utdelning	-95	-76
Erhållet aktieägartillskott		476
Årets resultat	5 041	13 251
Vid årets slut	84 004	79 058
Summa eget kapital vid årets slut	122 202	117 256
Not 24		
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond		
Avsatt taxering 2022	1 305	1 451
Avsatt taxering 2021	1 451	
Avsatt taxering 2020	1 052	1 052
Avsatt taxering 2017		231
Vid årets slut	3 808	2 734


	220101- 221231	210101- 211231
Not 25		
Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		Mellan 1-5 år efter bal dag
		Senare än 5 år efter bal dag
Summa	0	191 000

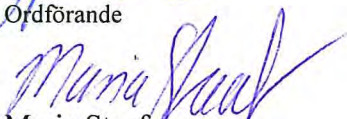
Not 26		
Övriga kortfristiga skulder		
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, rab	648	601
Momsskuld		257
Personalskatt	169	182
Övriga kortfristiga skulder	137	191
Summa	954	1 231

Not 27		
Upplupna kostn/förutbet intäkter		
Upplupna löner	38	78
Upplupna semesterlöner	657	655
Upplupna sociala avgifter	620	682
Upplupna utgiftsräntor	175	105
Förutbetalda hyror	9 470	9 473
Övr upplupn kostn/förutbet intäkter	601	618
Summa	11 561	11 611

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

Lycksele 2023'03-27


Josef Nygren
Ordförande


Maria Staaf


Gudrun Abrahamsson


	220101- 221231	210101- 211231
Not 29		
Ställda panter och eventual förpl.		
Avropbart underhåll enl HLU	23 745	23 333
Fastigo, garantibelopp	152	144
Summa	23 897	23 477

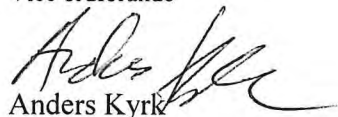
Not 30		
Förslag till vinstdisposition		
Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital:		
Balanserade vinstmedel	78 963 205,97	
Årets vinst	5 040 549,85	
Summa	84 003 755,82	

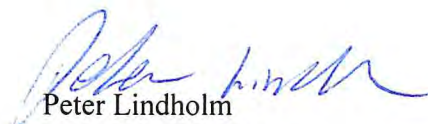
Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 24,60 kr per aktie, totalt	201 720,00
Balanseras i ny räkning	83 802 035,82
Summa	84 003 755,82

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.

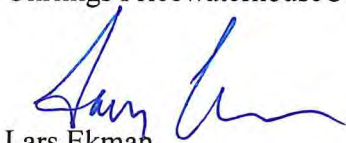

Lars Ohlsson
Vice ordförande


Anders Kyrk


Peter Lindholm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lars Ekman
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 2022.

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 2022 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1,23 &24. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionsssed 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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Umeå den 21 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Ekman', written in a cursive style.

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen i
Lycksele Bostäder AB
Lycksele kommun

2023-04-03

Till årsstämman i Lycksele Bostäder AB
organisationsnummer 556502-7819
Till fullmäktige i Lycksele kommun

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Lycksele kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat verksamheten i Lycksele Bostäder AB.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har granskat följsamheten till ägarens styrande dokument och om bolagets verksamhet bedrivs på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt med tillräcklig intern kontroll.

I vår översiktliga granskning av bolagets verksamhet har det framkommit vissa brister vad gäller följsamhet till fullmäktiges internkontrollreglemente, styrelsens delaktighet i internkontrollarbetet samt hur styrelsen redovisar hur ägardirektivet uppfyllts.

Vi bedömer dock sammantaget att verksamheten i allt väsentligt har bedrivits på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Vi bedömer att styrelsen i stort har en tillräcklig intern kontroll.

Vi återoppar bifogad granskningsredogörelse.

Lycksele 2023-04-03

Bertil Näslund
Lekmannarevisor

Stefan Dafors
Lekmannarevisor

Bilaga:

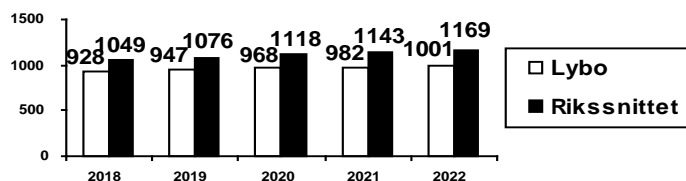
Granskningsredogörelse, Grundläggande granskning 2022 Lycksele Bostäder AB, EY

Femårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsbestånd 1231:					
Bostäder, antal	1 330	1 327	1 331	1 330	1 329
-varav särskilda boendeformer gruppboende	169	169	165	165	186
-varav övernattningslägenheter	3	3	3	3	2
Lokaler, antal	100	99	122	121	121
Garage, antal	91	91	91	91	89
P-platser, antal	1 067	1 051	1 065	1 051	1 021
Bostadsyta, kvm	81 860	81 813	82 480	82 392	82 276
-varav särskilda boendeformer gruppboende	7 980	7 980	7 980	7 980	9 187
Lokalyta, kvm	10 104	10 404	12 982	13 087	14 216
Garageyta, kvm	1 376	1 376	1 376	1 376	1 373
Vägd yta, kvm	92 334	92 634	95 832	95 849	97 201
Övrigt					
Genomsnittshyra bostäder, kr/kvm	992	987	960	933	914
Outhyrda lägenheter per 1231	1	2	7	11	5
Vakansgrad i %	0,1	0,2	0,5	0,8	0,4
Omflyttningsfrekvens i % (inkl intern omflyttning)	15	14	15	16	16
Antal anställda	16	16	17	18	19
-varav deltid				1	1
Ekonomi					
Balansomslutning	345 072	339 912	320 831	311 498	312 004
Omsättning	95 481	92 864	92 232	89 335	89 697
Kapitalkostnader, fastigheter	10 600	10 280	10 686	11 474	11 861
-varav räntekostnader netto	1 577	1 442	1 891	2 020	2 011
Lånens genomsnittsränta per 1231	0,48	0,40	0,65	0,69	0,64
Kassalikviditet, %	1) 106,2	91,5	89,5	33,4	42,4
Soliditet, %	2) 34,8	35,1	32,6	32,6	31,6
Räntetäckningsgrad, %	3) 518,5	1 888,5	798,1	821,7	797,8
Avkastning på totalt kapital	4) 2,37	5,27	1,82	2,06	2,49

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

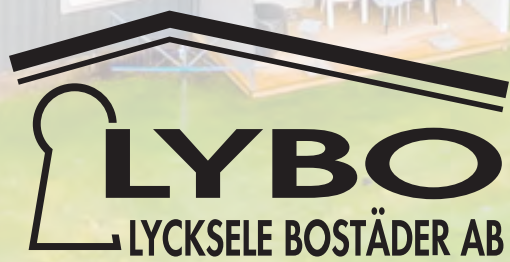
Jämförelse hyresnivåer/kvm



Fastighetsbeteckningar mm

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	28
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
Morkullan 3	Timmervägen 18 A-D	1966	16			16
Skogen 9	Prästbolsvägen 7 A-G	1966	28			28
Soldaten 2	Järnvägsgat 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		38
Näsan 1, et II	Brännbergsvägen 12	1973-74	12		6	28
Näsan 1, et III	Brännbergsvägen 16-22	1973-74	75	1	6	71
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	53	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	37	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	29	1		25
Örträsk 12:36 (Öregården)	Kyrkvägen 1 A-C	1949 omb 91	10	1		
Maskrosen 2	Grundtjärnsvägen 54/Linnevägen 12	1993	26	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			36
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	47	1		23
Skytteanska Skolbolet 7	Jägmästaregatan 3	1959 omb 64,82,87	43	1		4
Dickson 16	Finnbacksgatan 14		1			
Hoppbacken 3	Knaftvägen 78	2009	32	1		22
Vågen 4	Finnbacksgatan 15		1		2	
Summa			1 330	100	91	1 067



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