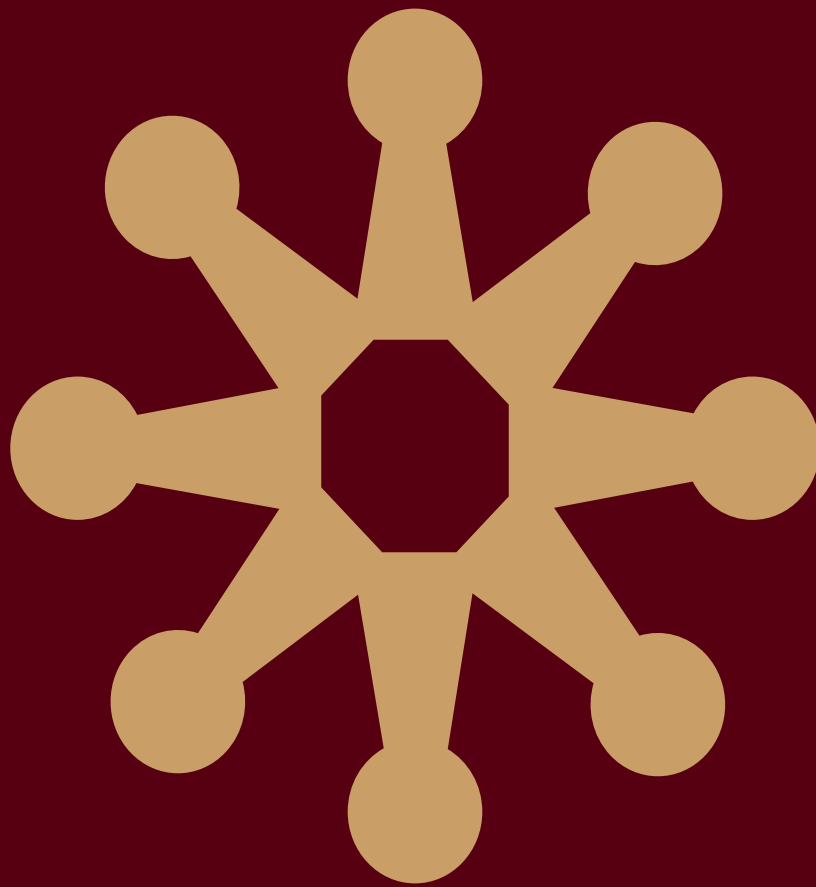


Årsredovisning 2021



Lycksele Bostäder

Innehåll

VD summerar året	3	Noter	18-27
Förvaltningsberättelse	4-13	Revisionsberättelse	28
Resultaträkning	14	Granskningsrapport	29
Balansräkning	15-16	Femårsöversikt	30
Kassaflödesanalys	17	Fastighetsbeteckningar	31

Fastighetskarta



VD summerar året



Trots ett turbulent 2021 med fortsatt pandemi under året och ett VD-skifte under hösten har Lycksele Bostäder levererat fortsatt hög kvalitet till våra hyresgäster och redovisar ett starkt resultat för året.

Det är med stor ödmjukhet och stolthet jag tar mig an uppdraget som VD för Lycksele Bostäder, det är ett stort ansvar att leda ett av Sveriges bästa bostadsbolag.

Under hösten genomförde vi en kundundersökning tillsammans med AktivBo där våra hyresgäster fick sätta betyg på vårt arbete inom olika områden. Vårt höga resultat gav oss hela tre nomineringar till Kundkristaller på Benchmark Event 2022.

Nu vann vi inga kundkristaller men bara nomineringarna visar på att vi är topp tre i Sverige inom kategorierna:

- Högsta Produktindex (200-3999 lägenheter)
- Högsta Serviceindex (1000-3999 lägenheter)
- Högsta Profil (200-3999 lägenheter)

Därför kan vi säga att vi är ett av Sveriges bästa bostadsbolag men vi vill gärna kunna kalla oss Sveriges bästa bostadsbolag, så vårt arbete fortsätter.

Investeringar och underhållsprojekt

Under året har vi genomfört många underhållsprojekt med allt från utvändig målning till utbyte ventilationsaggregat. För mig sticker två projekt ut av olika anledningar:

Fönsterbyten Kv Näsan där vi bytt hela 969 fönster vilket är ett nytt rekord.

Solceller på tre byggnader med totalt ca 200 kvm solpaneler.

Båda projekten 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% (jfr 2007).

Fastighetsförsäljning

I oktober avslutades försäljningen av fastigheten Grubban 10. Med den affären har vi renodlat fastighetsbeståndet då den fastigheten består i största del av affärsverksamhet och handel.

Vår huvudsakliga uppgift är bostäder och där besitter vi lång och bred kompetens, kunskap och erfarenhet inom förvaltning. Det är också där vi har vårt Allmännyttiga uppdrag.


Nyproduktion

Befolkningsutveckling är en viktig faktor och för Lycksele visar prognosen att befolkningen tenderar att öka i centralorten. Då efterfrågan på välunderhållna bostäder är fortsatt starkt i Lycksele är vår målsättning att kunna genomföra den planerade nyproduktionen på fastigheten Vågen 4. Detaljplaneprocessen pågår och närmar sig ett avslut. Genom att skapa fler hyresrätter och attraktiva boendemiljöer med god service och standard som motsvarar marknadens efterfrågan skapar Lycksele Bostäder möjligheter för Lycksele att utvecklas som en viktig del i vår region.

Framtid

Lycksele Bostäder står starkt och kommer kunna fortsätta bidra till vårt uppdrag att göra Lycksele till en bättre plats att både leva 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 duktiga medarbetare i företaget och till Lycksele Bostäders styrelse för 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 2021-01-01--2021-12-31.

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 2021-04-26 överlämnat ägardirektiv för bolaget. Direktiven omfattar ägaridé, verksamhetsmål, ekonomi, ekologiska mål, samordning och dialog, informationsskyldighet, lösa boendet för grupper med särskilda behov. Bolaget har under året arbetat utifrån de lämnade direktiven. I rapport, som översänts till ägaren i enlighet med erhållna direktiv, har bolaget presenterat hur de uppfyllts. Sammanfattningsvis görs bedömningen att bolaget har arbetat utifrån samt uppfyllt ägardirektiven.

Styrelse

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

Ledamöter:

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

Suppleanter:

Andreas Blomqvist (kd)
Rachel Stenberg (c)
Malin Dahlgren
Christine Wallin (s)
Mats Dahl (s)

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls 2021-04-26.

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.



Vid Öregården i Örträsk målades hela fastigheten.



Sokeller gårdshus Näsan 1

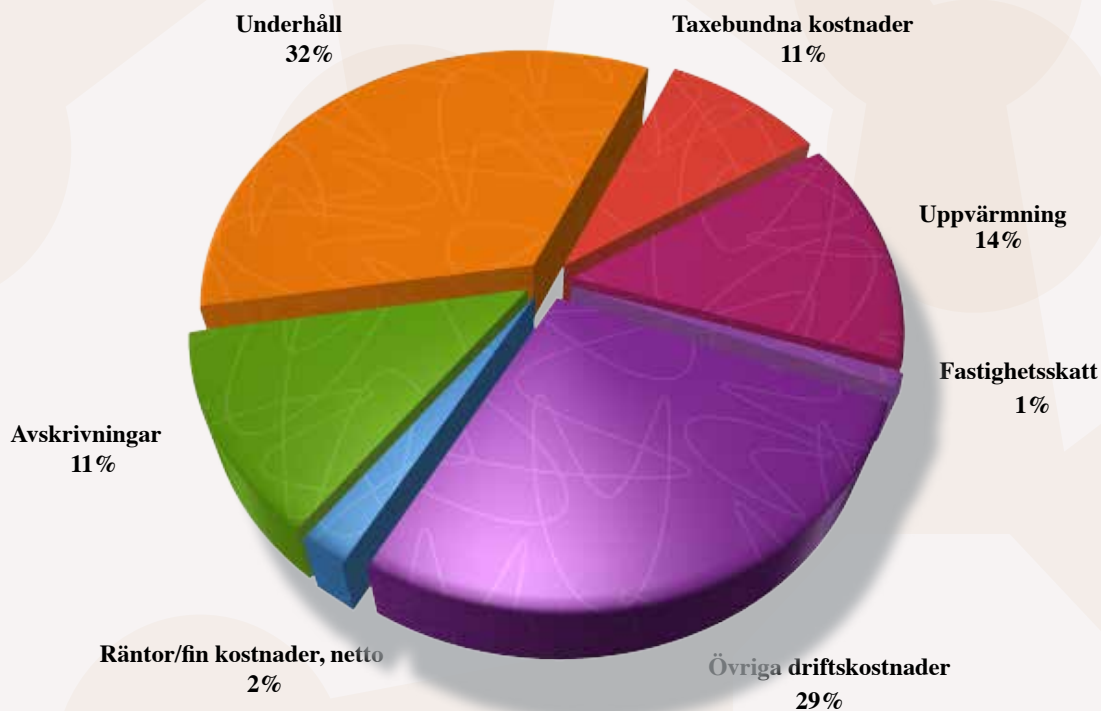
EKONOMI

Resultat

Vid årets slut uppgår resultat efter finansiella poster till 16 487 (3 933) kkr.

Hyresförhandlingar

2021-06-09 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen, vilken hamnade på en hyreshöjning för bostäder och lokaler med 1,1% på utgående hyra fr 2021-07-01 samt 2 kr/kvm för riktade utomhusmiljöåtgärder.



Antal uthyrningsobjekt

Vid 2021 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enl spec på sid 25:

Bostadslägenheter	1 327 st
Lokaler	99 st
Garage	91 st
Parkeringsplatser	1 051 st

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 1 054 (984) kkr, vilket motsvarar 1,1 (1,0) %. Vakansgraden uppgick vid årets slut till 0,2 (0,5) %.

Fastighetsförsäljning

2021-10-01 slutfördes försäljningen av fastigheten Grubban 10. Grubban 10 består till största delen av lokaler för affärsverksamhet och handel och med den affären har fastighetsbeståndet renodlats till bostäder.



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 2021-12-31 till 191 000 (191 000) kkr med en genomsnittsränta på 0,40 (0,65) %.

Lånestruktur 2021-12-31

Omsättning år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
2022	41 000	21,5 %	0,22 %
2023	10 000	5,2 %	0,35 %
2024	39 000	20,4 %	0,47 %
2025	46 000	24,1 %	0,45 %
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 908 798 kkr (868 657).

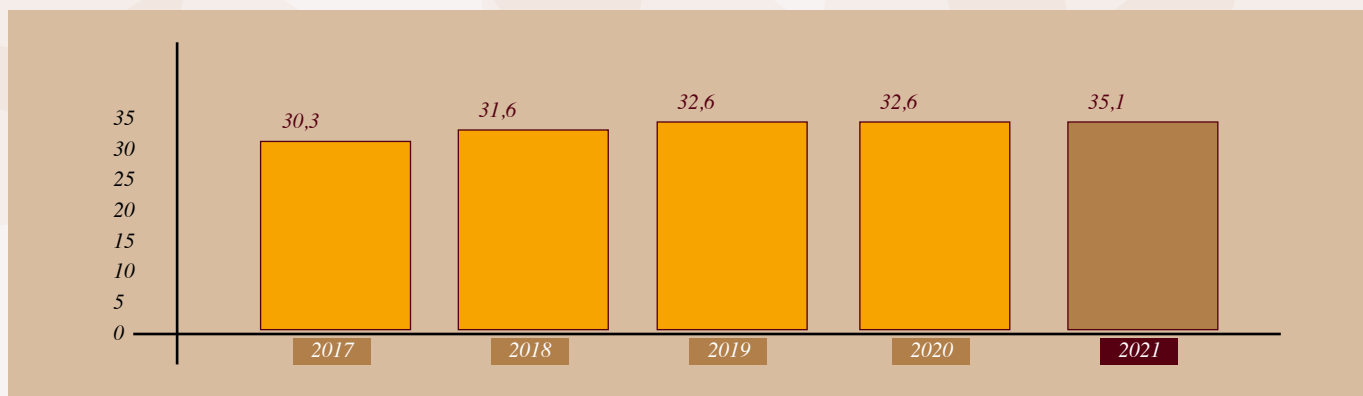
Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 35,1 % att jämföras med 32,6 % för år 2020.

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 5,27 (1,82) %.



Badrumsrenovering Kv: Källan



Renoverad tvättstuga Kv: Källan



Fönsterbyte Kv: Näsan 1

 **FASTIGHETSFÖRVALTNING** **Organisation**

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


 **Investeringar och underhållsarbeten**

Vid Kv. Näsan 1 byttes fönster, utvändigt målning av gårdshus samt monterades solceller på gårdshus och garage.
Vid Kv. Källan 1 gjordes stambyte med badrumsrenovering samt renovering av tvättstuga.

 **Övriga större underhållsarbeten**

Större underhållsarbeten har genomförts vid nedanstående fastigheter:

- **Stenbacka 21, byte ventilationsaggregat**
- **Smedsberget 20, byte entréportar**
- **Hjärtat 4-5, byte låssystem**
- **Hoppbacken 1, byte ventilationsaggregat**
- **Hoppbacken 1, målning trapphus**
- **Orren 17-18, målning trapphus**
- **Diligensen 6, byte värmväxlare**
- **Orren 19, målning trapphus**

 **Ventilationsanläggningar**

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

 **Hyresgäststyrtd 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 på Kv. Diligensen 6
- Utbyte av ventilationsaggregat på Kv. Stenbacka 21
- Utbyte av ventilationsaggregat på Kv. Hoppbacken 1
- Tilläggsisolering tak, Kv. Näsan 1

Minskad miljöpåverkan genom digitala fakturor:

Genom att ta emot våra leverantörfakturor digitalt i stället för traditionella brev, vilket spar både miljö och tid, har vi under året minskat miljöbelastningen med 89 (85) %.

Genom att vi erbjuder våra kunder fakturor digitalt har vi minskat miljöbelastningen med 75 (72) %.

Under hösten 2021 beställdes vår nästa elbil, en del i arbetet med att bli fossilfria till år 2030.

Leverans beräknas under början av 2022.

Under året har vi fortsatt byta till underjordskärl för hushållssopor och även satt in 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”.

MARKNAD

Hyresgästaktiviteter

Inför sommaren delar vi ut sommarbiljetter till våra hyresgäster vilket är väldigt populärt. Under 2021 kunde man välja mellan: Ansia badpark, Lycksele djurpark, Gammplatsen, Gokart. Tyvärr kunde inte Motorveckan genomföras pga. den pågående pandemin. Under december kan våra hyresgäster hämta ut en julstjärna hos Zemréns blommor.

Uthyrning

Vid årsskiftet fanns 2 (7) hyreslediga lägenheter. 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
- Lycksele Musik & Teaterförening
- 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 4 st är kvinnor.

Av detta uppgår fördelningen inom olika arbetsområden till: fastighetsanställda 8 st, samt tjänstemän 8 st varav 4 st kvinnor.

Personalförsörjning

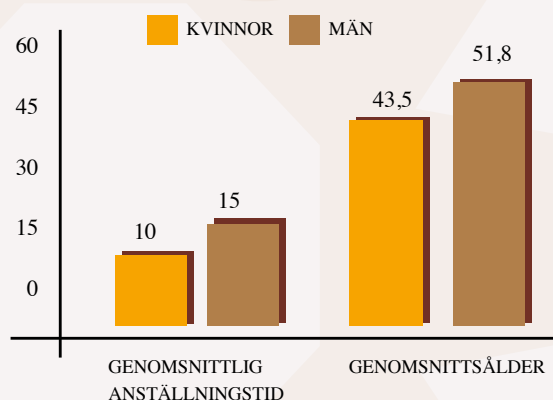
Framtida pensionsavgångar, baserade på en beräknad pensionsålder vid 65 år: 2024 två personer.

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 13,7 (13,1) år och genomsnittsåldern är 49,8 (49,7) 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 2022-06-30. Nya förhandlingar påbörjas under våren 2022 för att gälla from 2022-07-01.

Nybyggnation

Under våren 2022 hoppas vi att detaljplanearbetet för Kv Vågen 4 blir klart så att vi kan gå vidare med planerna med byggandet av ett flerbostadshus på sexvåningar. Då efterfrågan på välunderhållna bostäder är fortsatt starkt i Lycksele tror vi på det attraktiva läget för Kv Vågen 4.

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 2022. Den genomsnittliga räntan per sista december låg på 0,40 % (0,65).

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 0,73 % för 2021 (0,99 för 2020).

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 201231	8 200 000	29 997 608,72	65 407 097,42	103 604 706,14
Lämnad aktieutdelning			-76 260,00	-76 260,00
Erhållet aktieägartillskott			476 400,00	476 400,00
Årets vinst			13 251 088,55	13 251 088,55
Eget kapital 211231	8 200 000	29 997 608,72	79 058 325,97	117 255 934,69

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	65 330 837,42
Erhållet aktieägartillskott	476 400,00
Årets vinst	13 251 088,55
Totalt	79 058 325,97

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 11,60 kr per aktie, totalt	95 120,00
I ny räkning överförs	78 963 205,97
Totalt	79 058 325,97

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.

Under våren 2022 hoppas vi att detaljplanearbetet för Kv Vågen 4 blir klart så att vi kan gå vidare med planerna med byggandet av ett flerbostadshus på sexvåningar. Då efterfrågan på välunderhållna bostäder är fortsatt starkt i Lycksele tror vi på det attraktiva läget för Kv Vågen 4.





Resultaträkning

Kkr	Not		210101- 211231		200101- 201231
	1				
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	2	92 584		91 681	
Övriga förvaltningsintäkter	3	243	92 827	454	92 135
Övriga rörelseintäkter	4		37		97
Rörelsens intäkter			92 864		92 232
Externa kostnader	5	-61 960		-66 256	
Personalkostnader	6	-12 365		-11 044	
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7	-9 305		-9 271	
Jämförelsestörande poster	8	-19	-83 649		-86 571
Rörelsens kostnader	9		-83 649		-86 571
Rörelseresultat			9 215		5 661
Övriga ränteutäkt och liknande resultatposter	10	8 714		163	
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 442	7 272	-1 891	-1 728
Resultat efter finansiella poster			16 487		3 933
Bokslutsdispositioner	12		-2 051		-1 052
Aktuell skatt	13		-898		-674
Uppskjuten skatt	20		-287		50
Årets resultat			13 251		2 257



Balansräkning

Kkr	Not	211231	201231
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	278 422	277 179
Mark	15	13 232	13 120
Markanläggningar	16	5 578	6 163
Inventarier och installationer	17	1 326	1 509
Pågående om- och tillbyggnad	18	9 411	2 454
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	7 167	40
Summa		315 136	300 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		10	80
Övriga fordringar	21	245	444
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	22	1 108	1 072
Kassa och bank		23 413	18 770
Summa		24 776	20 366
SUMMA TILLGÅNGAR		339 912	320 831



Balansräkning

Kkr	Not	211231	201231
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		65 807	63 150
Årets resultat		13 251	2 257
Summa		117 256	103 605
Obeskattade reserver	24	2 734	1 283
Avsättningar			
Avsättningar till uppskjuten skatt	20	1 745	1 458
Avsättningar till pensioner		83	92
Summa		1 828	1 550
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		191 000	191 000
Summa		191 000	191 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		14 128	10 753
Skulder till koncernföretag		124	0
Övriga kortfristiga skulder	26	1 231	1 421
Upplupna kostnader/förutbetalad intäkt	27	11 611	11 219
Summa		27 094	23 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 912	320 831

Kkr	Not	210101- 211231	200101- 201231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		16 487	3 933
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		9 305	9 271
Reavinst/rea förlust som belastat resultatet		-8 500	-223
		17 292	12 981
Betald skatt	13	-1	
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		17 291	12 981
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		286	852
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		2 627	5 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 204	19 034
Investeringsverksamheten			
Investering i ny- och ombyggnation	14-16, 18	-18 870	-3 919
Försäljning av fastigheter		13 184	
Försäljning av mark	15	537	
Förvärv av fastigheter	14	-2 251	0
Förvärv av mark	15	-649	
Förvärv av inventarier och installationer	17	-300	-125
Försäljning av inventarier	17		162
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	19		112
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 349	-3 770
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-76	-74
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-7 127	
Förändring av avsättning till pensioner		-9	-3
Förändring av kortfristig del av långfristiga lån			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 212	-77
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		18 770	3 583
Likvida medel vid årets slut		23 413	18 770

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, utrangeras 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.

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 transtaktioner 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:

	2021	2020
Försäljning	0,0 %	0,0 %
Inköp	0,1 %	0,1 %

Skulder till koncernföretag på balansdagen:

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig skuld till Lycksele Stadshus AB	124	0
Summa:	124	0

Not 2
Hyresintäkter inkl outhyrda objekt

Bostäder	72 882	71 370
Lokaler	18 016	18 564
Garage	433	430
Bilplatser	2 813	2 805
Övrigt	294	348
Summa	94 438	93 517

Underhållsrabatter	-604	-635
Hyresrabatter	-196	-217

Avgår:

Hyresbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-406	-381
Lokaler	-429	-350
Garage	-8	-4
Bilplatser	-210	-248
Övrigt	-1	-1
Summa	92 584	91 681

Löptider på hyreskontrakt, kommersiella lokaler

Löptid till år	Antal kontrakt	Hyra/år
2023	6	191
2024	2	273
2025	1	178
Summa	9	642

Not 3
Övriga förvaltningsintäkter

Ersättning från hyresgäster	35	87
Fakturerade kundkostnader	208	205
Vinst vid avyttring av mtrl anl tillgång		162
Summa	243	454

Not 4
Övriga rörelseintäkter

Provisionsintäkter	7	9
Återvunna fordringar	28	40
Övrigt	2	48
Summa	37	97

Not 5
Externa kostnader

Material	5 884	6 411
Tjänster	30 545	36 545
Taxebundna kostnader	9 729	9 119
Uppvärmning	11 894	11 313
Fastighetskatt	794	814
Övriga externa kostnader	3 114	2 054
Summa	61 960	66 256

I posten tjänster ingår ersättning till revisor med:
Revisionsuppdrag:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	60	55
<i>Revisionsverksamhet utöver rev uppdrag:</i>		
Lekmannarevision	18	18
Övriga tjänster (ej skatterådgivning):		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	22	
Summa	100	73

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

Löner och andra ersättningar	8 474	7 225
Sociala kostnader	2 317	2 074
Pensionskostnader	824	562
Förändring av pensionsskuld	-9	-3
Totala löner, ers, soc- och pens kost	11 606	9 858

För VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Vid annan anställning avräknas detta uppsägningslönen.

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

Kvinnor	4,2	5,5
Män	11,5	12,1
Totalt för bolaget	15,7	17,6

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro	2,1%	4,9%
- varav långtidsfrånvaro	0,0%	19,9%
Sjukfrånvaro män	2,7%	4,7%

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	0

Not 7
Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	8 256	8 222
Markanläggningar	582	573
Inventarier och installationer	467	476
Summa avskrivningar	9 305	9 271

Not 8
Jämförelsestörande poster

Förlust vid utrangering byggnader

	19	
Summa	19	0

Not 9
Fördelning av rörelsens kostnader

Underhåll	27 238	34 129
Drift	46 293	42 351
Fastighetsskatt	794	814
Avskrivningar	9 305	9 271
Övriga rörelsekostnader	19	6
Jämförelsestörande poster		
Summa	83 649	86 571

Specifikation av drift:

Fastighetsskötsel/städ	8 603	7 362
Reparationer	4 939	5 032
Administration	8 906	8 996
Taxebundna kostnader	9 729	9 119
Uppvärmning	11 894	11 313
Övriga driftskostnader	2 222	529
Summa	46 293	42 351

Not 10
Övriga ränteint o likn resultatposter

Ränteintäkter	33	32
Resultat vid andelsförsäljning	8 554	
Övriga finansiella intäkter	127	131
Summa	8 714	163

Not 11
Räntekostn o likn resultatposter

Räntekostnader	815	1 250
Borgensavgifter	627	641
Summa	1 442	1 891

Not 12
Bokslutsdispositioner

Lämnat koncernbidrag	600	
Avsättning till periodiseringsfond	1 451	1 052
Summa	2 051	1 052

Not 13
Aktuell skatt

Ändring skatt tidigare taxering	1	-1
Skatt på årets resultat	897	675
Summa	898	675

Not 14
Byggnader

Ing ackumulerade anskaffn värden	527 954	526 580
Avgår: ack investeringsbidrag	-4 563	-4 563
	523 391	522 017
Årets anskaffningar	2 251	
Årets försäljningar och utrangeringar	-15 094	-90
Omfördelat från påg ny- och ombyggn	11 914	1 464
Utg ackumulerade anskaffn värden	522 462	523 391
Ing ackumulerade avskrivningar	-237 912	-229 780
Årets avskrivningar, enligt plan	-8 256	-8 222
Årets försäljningar och utrangeringar	10 428	90
Utg ackumulerade avskrivningar	-235 740	-237 912
Ing ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utg ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utgående restvärde enligt plan	278 422	277 179
Taxeringsvärde, byggnader	243 015	252 865
Senaste värdering inkl mark	908 798	868 657
Specifikation av i byggnader ingående ytor		
Rörelselokaler	1 396	1 396
Förvaltningsenheter	92 634	95 832

Not 15
Mark

Ing ackumulerade anskaffn värden	13 120	13 120
Årets anskaffning	649	
Årets försäljning	-537	
Utg ackumulerade anskaffn värden	13 232	13 120
Taxeringsvärde, mark	27 253	27 253

210101-211231 200101-201231

Not 16
Markanläggningar

Ing ackumulerade anskaffn värden	12 937	12 937
Årets anskaffningar		
Årets försäljningar	-24	
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 913	12 937
Ing ackumulerade avskrivningar	-6 774	-6 201
Årets försäljningar	21	
Årets avskrivningar	-582	-573
Utg ackumulerade avskrivningar	-7 335	-6 774
Utgående restvärde enligt plan	5 578	6 163

Not 17
Inventarier och installationer

Ing ackumulerade anskaffn värden	11 827	12 275
Årets anskaffningar	300	125
Årets försäljningar och utrangeringar	-65	-573
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 062	11 827
Ing ackumulerade avskrivningar	-10 318	-10 415
Försäljning/utrangering	50	573
Årets avskrivningar	-468	-476
Utg ackumulerade avskrivningar	-10 736	-10 318
Utgående restvärde enligt plan	1 326	1 509

Not 18
Pågående ny-, till- och ombyggnad

Ingående nedlagda kostnader	2 454	0
Under året nedlagda kostnader	18 871	3 919
Under året genomförda omfördelningar	-11 914	-1 465
Summa	9 411	2 454

Not 19
Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärde	40	90
Anskaffningar	7 127	
Försäljningar		-50
Utgående anskaffningsvärde	7 167	-50
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	-1 458	-1 508
Årets förändring	-287	50
Vid årets slut	-1 745	-1 458

Not 21
Övriga fordringar

Skattefordran	53	276
Övr kortfristiga fordringar	192	168
Summa	245	444

Not 22
Förutbet kostnader/upplupna intäkter

Övr förutbet kostn/upplupna intäkter	1 108	1 072
Summa	1 108	1 072

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	65 407	63 224
Lämnad utdelning	-76	-74
Erhållet aktieägartillskott	476	
Årets resultat	13 251	2 257
Vid årets slut	79 058	65 407
Summa eget kapital vid årets slut	117 256	103 605

Not 24
Obeskattade reserver
Periodiseringsfond

Avsatt taxering 2021	1451	
Avsatt taxering 2020	1 052	1 052
Avsatt taxering 2017	231	231
Vid årets slut	2 734	1 283
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, rab	622	664
Momsskuld	415	503
Personalskatt	180	169
Övriga kortfristiga skulder	204	206
Summa	1 421	1 542

Not 25
**Redovisning av förfallotider på
långfristiga skulder**

	Mellan 1-5 år efter bal dag	Senare än 5 år efter bal dag
Skulder till kreditinstitut		191 000
Summa	0	191 000

Not 26
Övriga kortfristiga skulder

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, rab	601	622
Momsskuld	257	415
Personalskatt	182	180
Övriga kortfristiga skulder	191	204
Summa	1 231	1 421

Not 27
Upplupna kostn/förutbet intäkter

Upplupna löner	78	64
Upplupna semesterlöner	655	540
Upplupna sociala avgifter	682	573
Upplupna utgiftsräntor	105	78
Förutbetalda hyror	9 473	9 627
Övr upplupn kostn/förutbet intäkter	618	337
Summa	11 611	11 219

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 eventuel förpl.

Avropbart underhåll enl HLU	23 333	22 112
Fastigo, garantibelopp	144	155
Summa	23 477	22 267

Not 30
Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital:

Balanserade vinstmedel	65 330 837,42
Årets vinst	13 251 088,55
Summa	78 581 925,97

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Utdelas 11,60 kr per aktie, totalt	95 120,00
Balanseras i ny räkning	78 486 805,97
Summa	78 581 925,97

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

Lycksele 2022-03-18

Josef Nygren

Lars Ohlsson

Maria Staaf

Anders Kyrk

Gudrun Abrahamsson

Peter Lindholm
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-12
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 2021. Årsredovisningen ingår på sidorna 1-2, 4-12 samt 14-28 i den tryckta versionen av detta dokument.

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 2021 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

Den andra informationen består av en tryckt version av årsredovisningen som publiceras på bolagets hemsida. Vi har inhämtat denna information före datumet för denna revisionsberättelse. Sidorna 3,13,29,30,31 & 32 ingår inte i årsredovisningen. 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 2021 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 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 revisionsssed 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.

Umeå den 12 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Ekman
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisionen i
Lycksele Bostäder AB
Lycksele kommun

2022-04-04

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

Granskningsrapport för år 2021

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 efterlevnad av fullmäktiges styrmodell och interkontrollreglemente. Vidare har bolaget under året bildat ett dotterbolag. Enligt kommunallagens förarbeten kan bildandet av ett bolag betraktas som en fråga av principiell betydelse eller annars av större vikt vilket i så fall innebär att fullmäktige bör beredas möjligheten att först ta ställning, vilket inte har skett.

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

Vi åberopar granskningsredogörelsen.

Lycksele 2022-04-04

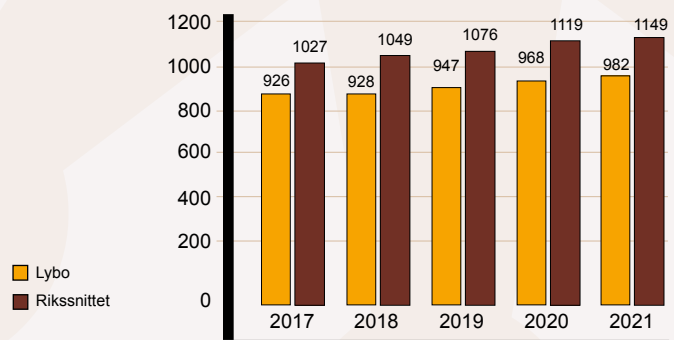
Bertil Näslund
Lekmannarevisor

Stefan Dafors
Lekmannarevisor

	2021	2020	2019	2018	2017
Fastighetsbestånd 1231:					
Bostäder, antal	1 327	1 331	1 330	1 329	1 329
-varav särskilda boendeformer gruppboende	169	165	165	186	220
-varav övernattningslägenheter	3	3	3	2	2
Lokaler, antal	99	122	121	121	123
Garage, antal	91	91	91	89	89
P-platser, antal	1 051	1 065	1 051	1 021	1 006
Bostadsyta, kvm	81 813	82 480	82 392	82 276	82 276
-varav särskilda boendeformer gruppboende	7 980	7 980	7 980	9 187	10 692
Lokalyta, kvm	10 404	12 982	13 087	14 216	15 078
Garageyta, kvm	1 376	1 376	1 376	1 373	1 373
Vägd yta, kvm	92 634	95 832	95 849	97 201	97 646
Övrigt					
Genomsnittshyra bostäder, kr/kvm	987	960	933	914	899
Outhyrda lägenheter per 1231	2	7	11	5	4
Vakansgrad i %	0,2	0,5	0,8	0,4	0,3
Omflyttningsfrekvens i % (inkl intern omflyttning)	14	15	16	16	17
Antal anställda	16	17	18	19	19
-varav deltid			1	1	1
Ekonomi					
Balansomslutning	339 912	320 831	311 498	312 004	313 018
Omsättning	92 864	92 232	89 335	89 697	86 911
Kapitalkostnader, fastigheter	10 280	10 686	11 474	11 861	13 479
-varav räntekostnader netto	1 442	1 891	2 020	2 011	3 426
Lånens genomsnittsränta per 1231	0,40	0,65	0,69	0,64	1,17
Kassalikviditet, %	1) 91,5	89,5	33,4	42,4	52,8
Soliditet, %	2) 35,1	32,6	32,6	31,6	30,3
Räntetäckningsgrad	3) 18 885,0	798,1	821,7	797,8	657,7
Avkastning på totalt kapital	4) 5,27	1,82	2,06	2,49	3,79

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

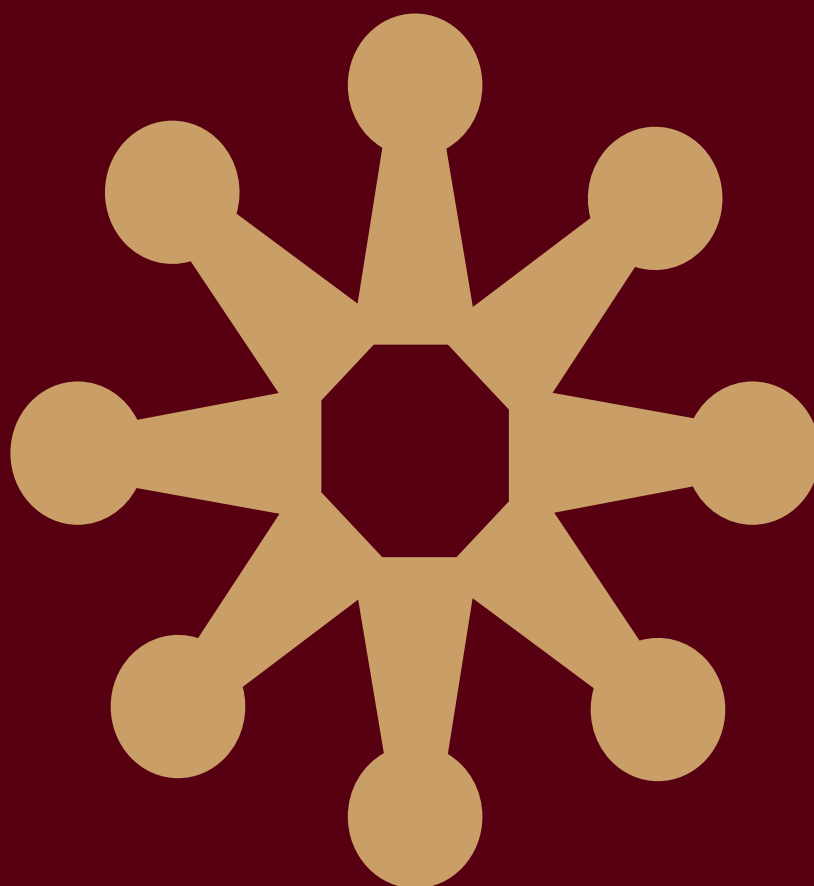
Jämförelse hyresnivåer/kvm





Fastighetsbeteckningar

Fastighetsbeteckningar, områdesindelningar, färdigställandeår samt antal lägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser.						
Fastighet	Adress	Färdigst år	Lgh	Lok	Garage	P-plats
Prästbolet 2	Bångvägen 28 A-F	1956-57	48	8	7	31
Bergbacka 14	Arvid Franklinsväg 16-24	1957	40	3	9	30
Källan 1, Garaget 1	Källvägen 2-12	1961	55	1	17	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
Brobäck 11	Brobäckavägen 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	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		55
Hjärtat 5	Brännbergsväg 25 A-C, 27 A-B, 29 A-C	1971	63	7		70
Timret 4	Flottarvägen 10	1955	8	2		8
Tändhatten 1, et I	Sprängarvägen 1-19	1969	10			10
Tändhatten 1, et II (radhus)	Sprängarvägen 21-29	1978	5			9
Hackspetten 1, et II	Holkvägen 16-34	1978	10			19
Näsan 1, ädel	Brännbergsvägen 14	2000	18	1		
Näsan 1, et I	Brännbergsvägen 6-10	1973	61	1		45
Näsan 1, et II	Brännbergsvägen 12	1973-74	12		6	28
Näsan 1, et III	Brännbergsvägen 16-22	1973-74	75	1	6	48
Moroten 1	Grönsaksstig 12 A-K, 14 A-M, 16 A-M	1979	33	6	1	44
Löken 1	Domarvägen 1 A-41 B, 2 A-12 B	1980	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			22
Sidensvansen 3	Fågelvägen 1-9	1948-64 omb 89	32	9		31
Kardmakaren 12	Storgatan 21	1860-tal omb 89		2		6
Hoppbacken 1	Knaftvägen 82 A-B, C	1990, 1992	73	1		76
Täet 4	Prästbolsvägen 14	1990	24			19
Orren 19	Timmervägen 38	1991	20			17
Örträsk 12:36 (hyreshus)	Kyrkvägen 3	1991	8			12
Ventilen 1	Länsmansvägen 4 A-D	1992	28	1		25
Örträsk 12:36 (Öregården)	Kyrkvägen 1 A-C	1949 omb 91	10	1		
Maskrosen 2	Grundtjärnsvägen 54/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
Hammaran 3	Jonstavägen 13	1995	4	1		4
Smedsberget (20) 19	Källvägen 22-24	1981 omb 2018	46	1		23
Skytteanska Skolbolet 7	Jägmästaregatan 3	1959 omb 64,82,87	43	1		4
Hoppbacken 3	Knaftvägen 78	2009	32	1		22
Vägen 4	Finnbacksgatan 15		1		2	
Summa			1 327	99	91	1 051



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