

ÅRSREDOVISNING 2020



ÅRSREDOVISNING 2020



LYCKSELE BOSTÄDER AB



ÅRSREDOVISNING 2020

Innehåll

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

Fastighetskarta



VD summerar året



Under rådande omständigheter i världen känns det självklart att inleda mitt VD-ord med pandemin covid-19. Tänk om vi hade vetat vad vi hade framför oss vid den här tiden för ett år sedan. Att en pandemi skulle svepa över världen och stänga ner hela samhällen. Den stora lärdomen är att man inte skall ta något eller någon för givet! Vi behöver ha stor respekt för att händelser kan inträffa som man inte kan styra över fullt ut, eller ha möjlighet att påverka.

Lycksele Bostäder har varit förskonade från smittspridning och förseningar som covid-19 skulle kunna ha orsakat. Vi har haft bra flyt och det hoppas vi håller i sig även under nästa år. Trots en helt ny vardag så har vi varit måna om att upprätthålla servicen till våra kunder.

Jag vill ge en stor eloge till alla medarbetare dels för det vi presterat, dels för agerandet för att minska smittspridningen samtidigt som enorm kraft och energi läggs på att bemöta alla våra hyresgäster på ett professionellt sätt. Jag hyser stor respekt för rådande pandemi och är ödmjuk inför framtiden.

Investeringar och underhållsprojekt

Vi har nog aldrig under tidigare år haft som många pågående projekt samtidigt. Vi har en långsiktig underhållsplanering för att hålla våra fastigheter välunderhållna.

För oss är det oerhört viktigt att ta ansvar för en långsiktig hållbarhet, både ur ett ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv. Våra fastigheter står där de står, det är där vårt värde ligger. Därför är vi också beroende av att Lycksele som helhet utvecklas på ett bra sätt så att våra värden bibehålls.

Hållbarhet

Lycksele Bostäder gick 2018 med i Allmännyttans klimatinitiativ – ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Tillsammans har vi antagit målet att de allmännyttiga bostadsföretagen ska vara fossilfria senast år 2030 och att energianvändningen ska minska med 30 procent.

Digitalisering

Samhällets digitalisering påverkar Lycksele Bostäder och det handlar om att fånga de möjligheter som den innebär. Våra kunders ökade krav på tillgänglighet utifrån ett 24/7-samhälle innebär att bolaget behöver anpassa processer, arbetsmetoder och förhållningssätt för att långsiktigt kunna vara en ledande aktör på bostadsmarknaden. Lycksele Bostäder ska ligga i framkant när det gäller att nyttja digitaliseringens fördelar.

Invigning av ombyggnaden av Smedsberget

Ett projekt som vi är väldigt stolta över är ombyggnaden av Smedsbergets äldreboende till lägenheter, projektet har pågått under tre års tid och i början av mars invigdes fastigheten. Det var med glädje vi hälsade våra hyresgäster välkomna till sitt nya hem.

Fastighetsförsäljning

I september fattade styrelsen beslut om att avyttra fastigheten Grubban 10. Lycksele Bostäder har för avsikt att renodla fastighetsbeståndet genom att avyttra fastigheten som består i största del av affärsverksamhet och handel.

Lycksele Bostäders AB ska i allmännyttigt syfte främja kommunens utveckling genom att tillhandahålla en god försörjning av bostäder. Verksamheter ska bedrivas enligt affärsmässiga principer vilket innebär att bolaget alltid ska utgå från vad som är långsiktigt bäst för bolaget. Det innebär att bolagets huvudsakliga uppgift är bostäder och där besitter vi lång och bred kompetens, kunskap och erfarenhet inom förvaltning.

Hos oss bor Norrlands nöjdaste hyresgäster

I oktober fick vi det glädjande beskedet att Lycksele Bostäder toppar hyresgästföreningens medlemsundersökning. Vi blev högst rankade i Norrland även jämfört med de privata hyresvärdarna. Ett tydligt samband finns mellan nöjdhet och frågor som gäller reparationer och underhåll samt information och bemötande från hyresvärderna.

Nyproduktion

Befolkningsutveckling är en viktig faktor och för Lycksele visar prognosen att befolkningen tenderar att öka. 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. Genom att skapa fler hyresrätter och attraktiva boendemiljöer med god service och standard som motsvarar marknadens förväntningar på pris skapar Lycksele Bostäder möjligheter för Lycksele att utvecklas som en viktig del i vår region.

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.

Att värna om bolagets ekonomiska och kvalitativa stabilitet står fortsatt högt på agendan. Det ska vi göra genom fortsatt kostnadsmedvetenhet, rationell förvaltning och ny teknik, samtidigt som vi håller en långsiktigt hög status på våra lägenheter och fastigheter.

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


Carina Hellström Edvinsson
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lycksele Bostäder AB, org nr 556502-7819, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

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 2020-04-27 överlämnat ägardirektiv för bolaget. Direktiven omfattar ägaridé, verksamhetsmål, ekonomi, ekologiska mål, samordning och dialog, informationsskyldighet, lösa boendet för grupper med särskilda behov.

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

Styrelse

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

Ledamöter:

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

Suppleanter:

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

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls 2020-04-27.

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

Carina Hellström Edvinsson

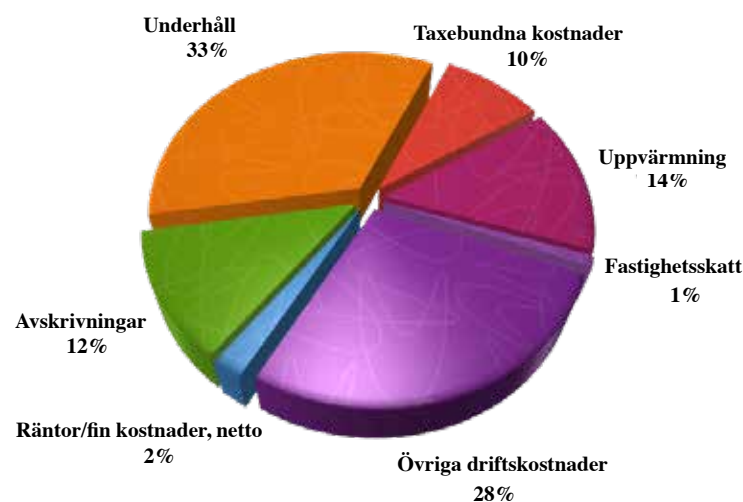
Organisationstillhörighet

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

EKONOMI

Resultat

Vid årets slut uppgår resultat efter finansiella poster till 3 933 (4 388) kkr.



Hyresförhandlingar

2020-05-28 träffades överenskommelse med Hyresgästföreningen, vilken hamnade på en hyreshöjning för bostäder och lokaler med 20 kr/kvm på utgående hyra från 2020-07-01.

Antal uthyrningsobjekt

Vid 2020 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enl spec på sid 27:

Bostadslägenheter	1 331 st
Lokaler	122 st
Garage	91 st
Parkeringsplatser	1 065 st

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 984 (1 033) kkr, vilket motsvarar 1,0 (1,1) %. Vakansgraden uppgick vid årets slut till 0,5 (0,8) %.

Finansiering

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

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

Ingen amortering har skett under året.

Upptagna lån uppgår 2020-12-31 till 191 000

(191 000) kkr med en genomsnittsränta på 0,65 (0,69) %.

Förvaltningsberättelse

Lånestruktur 2020-12-31

Omsättning år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
2021	56 000	29,3 %	0,55 %
2022	41 000	21,5 %	0,20 %
2024	39 000	20,4 %	0,47 %
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 868 657 kkr (796 348).

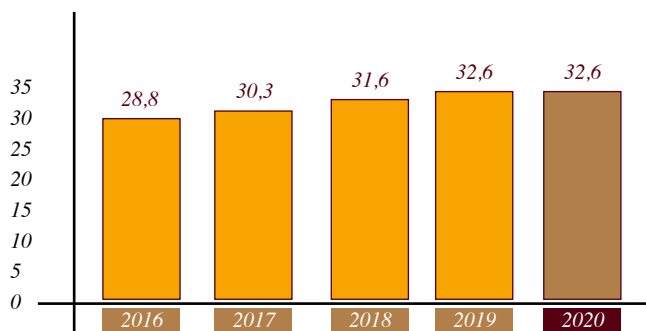
Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 32,6 % att jämföras med 32,6 % för år 2019.

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 1,82 (2,06) %.

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. Löken 1 byttes fönster och monterades ny lekplatsutrustning.



Vid Kv. Hjärtat 4-5 utfördes utvändig målning och montering av nya balkongfronter.



Soldaten 2: Renovering av tvättstugan samt påbörjad takrenovering.



Matsal på "Skytten"

Övriga större underhållsarbeten *Större underhållsarbeten har genomförts vid nedanstående fastigheter:*

- Källan, byte entréportar
- Käglan 8, byte entréportar
- Björnen 13, byte låssystem
- Hoppbacken 1, byte ventilationsaggregat
- Morkullan 3, byte entréportar
- Tået 4, byte låssystem
- Tjädern 32, byte låssystem
- Löken 1, byte värmväxlare
- Näsan 1, 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 634 (663) kkr i hyresrabatter för senarelagt underhåll samt beställt tidigarelagt underhåll för 65 (37) kkr.

Energiförsörjning

I vårt fastighetsbestånd utgörs energiförsörjningen under året av:

Fjärrvärme.....	98,7 %
Bergvärme.....	1,3 %

LEDNINGSSYSTEM

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

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

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 värmväxlare på Kv. Löken 1
- Värme, utbyte av styrutrustning på Kv. Orren 19
- Utbyte av ventilationsaggregat på Hoppbacken 1

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 85 (81) %.

Genom att vi erbjuder våra kunder fakturor digitalt har vi minskat miljöbelastningen med 72 (68) %.



Under hösten 2020 skaffades den första elbilen, en del i arbetet med att bli fossilfria till år 2030.



Under året har vi fortsatt byta till underjordskärl för hushållssopor.



Vid renovering av tvättstugor sätter vi in energieffektiva torkaggregat.

Arbetsmiljö

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

Övriga arbetsmiljöåtgärder

För övriga arbetsmiljöåtgärder, se under rubriken "Personal".

Förvaltningsberättelse

MARKNAD

Hyresgästaktiviteter

Inför sommaren delar vi ut sommarbiljetter till våra hyresgäster vilket är väldigt populärt. Under 2020 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 7 (11) 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 förutom fd Handelsbankens lokaler på fastigheten Grubban 10 som blev lediga under hösten 2020.

Marknadsföring

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

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

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

Hyresgästerbjudanden, sommarbiljetter och julblomma
Lycksele Musik & Teaterförening
Lycksele Djurpark AB, fadder till djur
Lycksele Idrottsförening
Lycksele Sportklubb

Utemässan i Lycksele kunde tyvärr inte genomföras pga. Covid -19
Trafikkalendern, används i skolarbetet

PERSONAL

Personalsammansättning

Antalet anställda i företaget uppgår till 17 st varav 5 st är kvinnor. Av detta uppgår fördelningen inom olika arbetsområden till: fastighetsanställda 8 st, samt tjänstemän 9 st varav 5 st kvinnor

Personalförsörjning

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

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 13,1 (14,0) år och genomsnittsåldern är 49,7 (47,9) år. Fördelning mellan män och kvinnor enligt tabell till höger.

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 2021-06-30. Nya förhandlingar påbörjas under våren 2021 för att gälla from 2021-07-01.

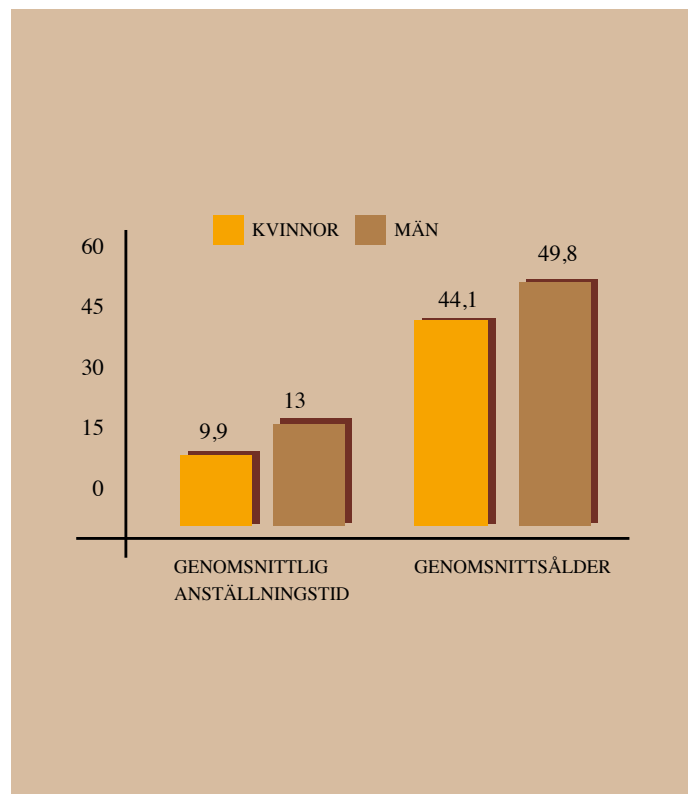
Nybyggnation

Under första halvan av 2021 hoppas vi att detaljplanarbetet 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 2021. Den genomsnittliga räntan per sista december låg på 0,65 % (0,69).

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 0,99 % för 2020 (1,07 för 2019).



Förvaltningsberättelse

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 191231	8 200 000	29 997 608,72	63 224 863,57	101 422 472,29
Lämnad aktieutdelning			-74 620,00	-74 620,00
Årets vinst			2 256 853,85	2 256 853,85
Eget kapital 201231	8 200 000	29 997 608,72	65 407 097,42	103 604 706,14

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	63 150 243,57
Årets vinst	2 256 853,85
Totalt	65 407 097,42

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 9,30 kr per aktie, totalt	76 260,00
I ny räkning överförs	65 330 837,42
Totalt	65 407 097,42

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		200101- 201231		190101- 191231
	1				
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	2	91 681		89 181	
Övriga förvaltningsintäkter	3	454	92 135	129	89 310
Övriga rörelseintäkter	4		97		25
Rörelsens intäkter			92 232		89 335
Externa kostnader	5	-66 256		-60 770	
Personalkostnader	6	-11 044		-12 094	
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7	-9 271		-9 882	
Jämförelsestörande poster	8		-86 571	-308	-83 054
Rörelsens kostnader	9		-86 571		-83 054
Rörelseresultat			5 661		6 281
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	163		127	
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 891	-1 728	-2 020	-1 893
Resultat efter finansiella poster			3 933		4 388
Bokslutsdispositioner	12		-1 052		-3 000
Aktuell skatt	13		-674		-14
Uppskjuten skatt	20		50		-564
Årets resultat			2 257		810

Balansräkning

Kkr	Not	201231	191231
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	277 179	283 937
Mark	15	13 120	13 120
Markanläggningar	16	6 163	6 736
Inventarier och installationer	17	1 509	1 860
Pågående om- och tillbyggnad	18	2 454	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40	90
Summa		300 465	305 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		80	35
Övriga fordringar	21	444	1 088
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	22	1 072	1 049
Kassa och bank		18 770	3 583
Summa		20 366	5 755
SUMMA TILLGÅNGAR		320 831	311 498

Balansräkning

Kkr	Not	201231	191231
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		63 150	62 414
Årets resultat		2 257	810
Summa		103 605	101 422
Obeskattade reserver	24	1 283	231
Avsättningar			
Avsättningar till uppskjuten skatt	20	1 458	1 508
Avsättningar till pensioner		92	95
Summa		1 550	1 603
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		191 000	191 000
Summa		191 000	191 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		10 753	7 654
Skulder till koncernföretag		0	642
Övriga kortfristiga skulder	26	1 421	1 542
Upplupna kostnader/förutbetalad intäkt	27	11 219	7 404
Summa		23 393	17 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		320 831	311 498

Kassaflödesanalys

Kkr	Not	200101- 201231	190101- 191231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 933	4 388
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		9 271	9 882
Reavinst/rea förlust som belastat resultatet		-223	263
		12 981	14 533
Betald skatt	13		
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		12 981	14 533
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		852	1 177
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		5 201	-5 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 034	10 006
Investeringsverksamheten			
Investering i ny- och ombyggnation	14-16, 18	-3 919	-11 435
Förvärv av fastigheter	14	0	-1 251
Förvärv av inventarier och installationer	17	-125	-304
Försäljning av inventarier	17	162	45
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	19	112	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 770	-12 945
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån			
Utdelning		-74	-121
Förändring av avsättning till pensioner		-3	-4
Förändring av kortfristig del av långfristiga lån			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-77	-125
Årets kassaflöde		15 187	-3 064
Likvida medel vid årets början		3 583	6 647
Likvida medel vid årets slut		18 770	3 583

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 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.

Noter

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period de avser.

Ersättningar till anställda

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

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförts. Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Företaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3:s förenklingsregler. Övriga långfristiga ersättningar avser anställdas rätt till jubileumsgåva efter 25 års tjänstgöring.

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Koncernuppgifter

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

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

Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Lycksele Stadshus AB.

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag:

	2020	2019
Försäljning	0,0 %	0,0 %
Inköp	0,1 %	0,1 %

Skulder till koncernföretag på balansdagen	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig skuld till Lycksele Stadshus AB	0	642
Summa:	0	642

Noter

200101-201231 190101-191231

Not 2

Hyresintäkter inkl outh objekt

Bostäder	71 370	68 602
Lokaler	18 564	18 934
Garage	430	405
Bilplatser	2 805	2 729
Övrigt	348	381
Summa	93 517	91 051

Underhållsrabatter	-635	-663
Hyresrabatter	-217	-174

Avgår:

Hyresbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-381	-431
Lokaler	-350	-291
Garage	-4	-12
Bilplatser	-248	-298
Övrigt	-1	-1
Summa	91 681	89 181

Löptider på hyreskontrakt, kommersiella lokaler

Löptid till år	Antal kontrakt	Hyra/år
2021	18	1 907
2022	2	188
2023	3	554
2025	1	17
Summa	24	2 666

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter

Ersättning från hyresgäster	87	38
Fakturerade kundkostnader	205	46
Vinst vid avyttring av mtrl anl tillgång	162	45
Summa	454	129

Not 4

Övriga rörelseintäkter

Provisionsintäkter	9	5
Återvunna fordringar	40	18
Vinst vid avyttring byggnad		
Övrigt	48	2
Summa	97	25

Noter

200101-201231 190101-191231

Not 5

Externa kostnader

Material	6 411	5 465
Tjänster	36 545	31 492
Taxebundna kostnader	9 119	8 443
Uppvärmning	11 313	11 798
Fastighetskatt	814	815
Övriga externa kostnader	2 054	2 757
Summa	66 256	60 770

I posten tjänster ingår ersättning till revisor med:

Revisionsuppdrag:

PricewaterhouseCoopers	55	60
Revisionsverksamhet utöver rev uppdrag:		
Lekmannarevision	18	18

Övriga tjänster (ej skatterådgivning):

PricewaterhouseCoopers		
Summa	73	78

Not 6

Personal

Löner och andra ersättn samt sociala kostnader inkl pensionskostnader har uppgått till:

Löner och andra ersättningar	7 225	7 502
Sociala kostnader	2 074	2 624
Pensionskostnader	562	582
Förändring av pensionsskuld	-3	-4
Totala löner, ers, soc- och pens kost	9 858	10 704

För VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid.
Vid annan anställning avräknas detta uppsägningslönen.

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

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

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro	4,9%	7,2%
- varav långtidsfrånvaro	19,9%	67,6%
Sjukfrånvaro män	4,7%	4,3%

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	0	0

Noter

200101-201231 190101-191231

Not 7

Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	8 222	8 881
Markanläggningar	573	573
Inventarier och installationer	476	428
Summa avskrivningar	9 271	9 882

Not 8

Jämförelsestörande poster

Förlust vid utrangering byggnader		308
Summa	0	308

Not 9

Fördelning av rörelsens kostnader

Underhåll	34 129	28 237
Drift	42 351	43 806
Fastighetsskatt	814	815
Avskrivningar	9 271	9 882
Övriga rörelsekostnader	6	6
Jämförelsestörande poster		308
Summa	86 571	83 054

Specifikation av drift:

Fastighetsskötsel/städ	7 362	9 040
Reparationer	5 032	5 071
Administration	8 996	8 117
Taxebundna kostnader	9 119	8 443
Uppvärmning	11 313	11 798
Övriga driftskostnader	529	1 337
Summa	42 351	43 806

Not 10

Övriga ränteint o likn resultatposter

Ränteintäkter	32	25
Övriga finansiella intäkter	131	102
Summa	163	127

Not 11

Räntekostn o likn resultatposter

Räntekostnader	1 250	1 291
Borgensavgifter	641	729
Summa	1 891	2 020

Noter

200101-201231 190101-191231

Not 12

Bokslutsdispositioner

Lämnat koncernbidrag		3 000
Avsättning till periodiseringsfond	1 052	
Summa	1 052	3 000

Not 13

Aktuell skatt

Ändring skatt tidigare taxering	-1	
Skatt på årets resultat	675	14
Summa	674	14

Not 14

Byggnader

Ing ackumulerade anskaffn värden	526 580	513 391
Avgår: ack investeringsbidrag	-4 563	-4 563
	522 017	508 828
Årets anskaffningar		552
Årets försäljningar och utrangeringar	-90	-708
Omfördelat från påg ny- och ombyggn	1 464	13 345
	523 391	522 017
Ing ackumulerade avskrivningar	-229 780	-221 300
Årets avskrivningar, enligt plan	-8 222	-8 881
Årets försäljningar och utrangeringar	90	401
	-237 912	-229 780
Utg ackumulerade avskrivningar		
Ing ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utg ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utgående restvärde enligt plan	277 179	283 937
Taxeringsvärde, byggnader	252 842	252 865
Senaste värdering inkl mark	868 657	796 348

Specifikation av i byggnader ingående ytor

Rörelselokaler	1 396	1 396
Förvaltningsenheter	95 832	95 849

Not 15

Mark

Ing ackumulerade anskaffn värden	13 120	12 421
Årets anskaffning		699
Årets försäljning		
Utg ackumulerade anskaffn värden	13 120	13 120
Taxeringsvärde, mark	27 253	27 253

Noter

200101-201231 190101-191231

Not 16

Markanläggningar

Ing ackumulerade anskaffn värden	12 937	12 937
Årets anskaffningar		
Omfördelat från påg ny- och ombyggn		
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 937	12 937
Ing ackumulerade avskrivningar	-6 201	-5 628
Årets avskrivningar	-573	-573
Utg ackumulerade avskrivningar	-6 774	-6 201
Utgående restvärde enligt plan	6 163	6 736

Not 17

Inventarier och installationer

Ing ackumulerade anskaffn värden	12 275	12 137
Årets anskaffningar	125	303
Årets försäljningar och uttrangeringar	-573	-165
Utg ackumulerade anskaffn värden	11 827	12 275
Ing ackumulerade avskrivningar	-10 415	-10 152
Försäljning/utrangering	573	165
Årets avskrivningar	-476	-428
Utg ackumulerade avskrivningar	-10 318	-10 415
Utgående restvärde enligt plan	1 509	1 860

Not 18

Pågående ny-, till- och ombyggnad

Ingående nedlagda kostnader	0	1 911
Under året nedlagda kostnader	3 919	11 434
Under året genomförda omfördelningar	-1 465	-13 345
Summa	2 454	0

Not 19

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Noter

200101-201231 190101-191231

Not 20

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

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

Uppskjuten skatteskuld:

Vid årets början	-1 508	-944
Årets förändring	50	-564
Vid årets slut	-1 458	-1 508

Not 21

Övriga fordringar

Fordringar hos anställda		3
Skattefordran	276	936
Övr kortfristiga fordringar	168	149
Summa	444	1 088

Not 22

Förutbet kostnader/upplupna intäkter

Övr förutbet kostn/upplupna intäkter	1 072	1 049
Summa	1 072	1 049

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	63 224	60 178
Lämnad utdelning	-74	-122
Erhållet aktieägartillskott		2 358
Årets resultat	2 257	810
Vid årets slut	65 407	63 224
Summa eget kapital vid årets slut	103 605	101 422

Noter

200101-201231 190101-191231

Not 24

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

Avsatt taxering 2020	1 052	
Avsatt taxering 2017	231	231
Vid årets slut	1 283	231
Summa obeskattade reserver	1 283	231

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	10 000	181 000
Summa	10 000	181 000

Not 26

Övriga kortfristiga skulder

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, rab	622	664
Momsskuld	415	503
Personalskatt	180	169
Övriga kortfristiga skulder	204	206
Summa	1 421	1 542

Not 27

Upplupna kostn/förutbet intäkter

Upplupna löner	64	71
Upplupna semesterlöner	540	455
Upplupna sociala avgifter	573	536
Upplupna utgiftsräntor	78	79
Förutbetalda hyror	9 627	6 002
Övr upplupn kostn/förutbet intäkter	337	261
Summa	11 219	7 404

Not 28

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

Not 29

Ställda panter och eventual förpl.

Avropbart underhåll enl HLU	22 112	18 197
Fastigo, garantibelopp	155	146
Summa	22 267	18 343

Noter

Not 30

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria egna kapital:

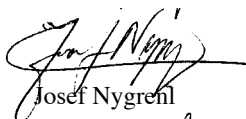
Balanserade vinstmedel	63 150 243,57
Årets vinst	2 256 853,85
Summa	65 407 097,42

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

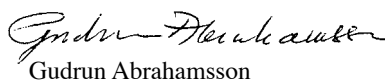
Utdelas 9,30 kr per aktie, totalt	76 260,00
Balanseras i ny räkning	65 330 837,42
Summa	65 407 097,42

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.

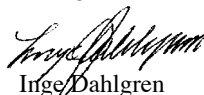
Lycksele 2021-02-25


Josef Nygren


Maria Staaf

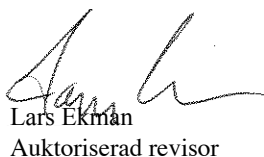

Gudrun Abrahamsson


Lars Ohlsson


Inge Dahlgren


Carina Hellström Edvinsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-15
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 2020.

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 2020 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 25-27. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lycksele Bostäder AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den 15 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Ekman

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Lekmannarevisorerna
i Lycksele Bostäder AB,
Lycksele kommun

2021-04-06

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

För kännedom och beaktande: Bolagsstyrelsen

Granskningsrapport för år 2020

Vi, av fullmäktige i Lycksele kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Lycksele Bostäder AB:s verksamhet. Granskningen har utförts av sakkunniga på EY.

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 revisions sed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Vi har översiktligt granskat följsamheten till ägarens styrande dokument. Granskningen har haft den omfattning och inriktning samt givit det resultat som redovisas i bilaga.

I vår översiktliga granskning av bolagets verksamhet har det inte framkommit några väsentliga brister. Vi noterar att bolaget delvis uppnår sina målsättningar.

Med undantag för ovanstående bedömer vi att bolagets verksamhet i stort har skötts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. Vidare bedömer vi att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Lycksele 2021-04-06



Stefan Dafors

Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor



Bertil Näslund

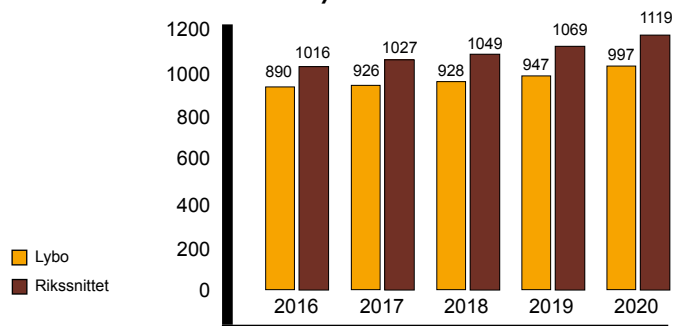
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor

Femårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsbestånd 1231:					
Bostäder, antal	1 331	1 330	1 329	1 329	1 329
-varav särskilda boendeformer gruppboende	165	165	186	220	220
-varav övernattningslägenheter	3	3	2	2	2
Lokaler, antal	122	121	121	123	123
Garage, antal	91	91	89	89	89
P-platser, antal	1 065	1 051	1 021	1 006	987
Bostadsyta, kvm	82 480	82 392	82 276	82 276	82 276
-varav särskilda boendeformer gruppboende	7 980	7 980	9 187	10 692	10 692
Lokalyta, kvm	12 982	13 087	14 216	15 078	15 078
Garageyta, kvm	1 376	1 376	1 373	1 373	1 373
Vägd yta, kvm	95 832	95 849	97 201	97 646	97 646
Övrigt					
Genomsnittshyra bostäder, kr/kvm	960	933	914	899	882
Outhyrda lägenheter per 1231	7	11	5	4	5
Vakansgrad i %	0,5	0,8	0,4	0,3	0,4
Omflyttningsfrekvens i % (inkl intern omflyttning)	15	16	16	17	17
Antal anställda	17	18	19	19	19
-varav deltid		1	1	1	1
Ekonomi					
Balansomslutning	320 831	311 498	312 004	313 018	307 048
Omsättning	92 232	89 335	89 697	86 911	86 057
Kapitalkostnader, fastigheter	10 686	11 474	11 861	13 479	14 111
-varav räntekostnader netto	1 891	2 020	2 011	3 426	4 054
Lånens genomsnittsränta per 1231	0,65	0,69	0,64	1,17	1,43
Kassalikviditet, %	1) 89,5	33,4	42,4	52,8	48,4
Soliditet, %	2) 32,6	32,6	31,6	30,3	28,8
Räntetäckningsgrad	3) 798,1	821,7	797,8	657,7	535,8
Avkastning på totalt kapital	4) 1,82	2,06	2,49	3,79	4,26

- 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
Grubban (9) 10	Storgatan 29 (Centro)	1967		18		
Grubban 10	Skolgatan 16 A-B	1953	10	3		14
Morkullan 3	Timmervägen 18 A-D	1966	16			16
Skogen 9	Prästbolsvägen 7 A-G	1966	28			28
Soldaten 2	Järnvägsгат 32 A-B, Bångväg 15 A-B	1961	28	7		16
Järpen 17	Prästbolsvägen 26 A-E	1964	30	1	6	13
Björnen 13	Bångvägen 38 A-F	1967	24	7		22
Tjädern 32	Prästbolsvägen 21-25 A-C	1967-68	53	8		48
Hjärtat 4	Brännbergsväg 19 A-C, 21 A-B, 23 A-C	1971	62	8		55
Hjärtat 5	Brännbergsväg 25 A-C, 27 A-B, 29 A-C	1971	63	7		70
Timret 4	Flottarvägen 10	1955	8	2		8
Tändhatten 1, et I	Sprängarvägen 1-19	1969	10			10
Tändhatten 1, et II (radhus)	Sprängarvägen 21-29	1978	5			9
Hackspetten 1, et II	Holkvägen 16-34	1978	10			19
Näsan 1, ädel	Brännbergsvägen 14	2000	18	1		
Näsan 1, et I	Brännbergsvägen 6-10	1973	61	1		45
Näsan 1, et II	Brännbergsvägen 12	1973-74	12		6	28
Näsan 1, et III	Brännbergsvägen 16-22	1973-74	75	1	6	48
Moroten 1	Grönsaksstig 12 A-K, 14 A-M, 16 A-M	1979	33	6	1	44
Löken 1	Domarvägen 1 A-41 B, 2 A-12 B	1980	52	2	20	39
Örat 4 (radhus)	Ernst Erikssons väg 2 A-C, 4 A-D, 6 A-C	1978	10			10
Nybruket 7, et I	Skolgatan 3	1984	22	3		35
Nybruket 7, et II	Nybruksgatan 5	1984	15	1		
Diligensen 6	Nybruksgatan 6, 8	1987	37	6		19
Nybruket (8) 7	Bångvägen 6	1967	8	2		3
Näsan 1 (garage o verkst)	Brännbergsvägen 4	1986				
Stenbacka 21	Villarydsvägen 6, 8	1989	36	1		22
Sidensvansen 3	Fågelvägen 1-9	1948-64 omb 89	32	9		31
Kardmakaren 12	Storgatan 21	1860-tal omb 89		2		6
Hoppbacken 1	Knaftvägen 82 A-B, C	1990, 1992	73	1		76
Tået 4	Prästbolsvägen 14	1990	24			19
Orren 19	Timmervägen 38	1991	20			17
Örträsk 12:36 (hyreshus)	Kyrkvägen 3	1991	8			12
Ventilen 1	Länsmansvägen 4 A-D	1992	28	1		25
Örträsk 12:36 (Öregården)	Kyrkvägen 1 A-C	1949 omb 91	10	1		
Maskrosen 2	Grundtjärnsvägen 54/Linnevägen 12	1993	24	1		27
Fjällsippan 1	Linnévägen 25 A	1993	6	1		6
Munnen 1	Ernst Erikssons väg 9	1993	6	1		6
Borgaren 2	Borgaregatan 9	1932	5			2
Smedsberget 19	Smedsbergsvägen 6	2012	36			36
Hoppbacken 2	Knaftvägen 76	1995	6	1		4
Hamnaren 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	41	1		4
Tigerhålan 9	Jägmästaregatan 4	1909		1		
Hoppbacken 3	Knaftvägen 78	2009	32	1		22
Vägen 4	Finnbacksgatan 15		1		2	
Summa			1331	122	91	1065



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

