

Årsredovisning
för
Lycksele Bostäder AB

556502-7819

Räkenskapsåret

2023

VD har ordet

När nu 2023 ligger bakom oss så lämnar vi ett mycket bra år för LYBO.

2023-06-15 tog vi första spadtaget för nybyggnation på Kv Vågen 5, ett projekt där vi bygger 35 lägenheter på en vacker plats i centrala Lycksele. Vid årsskiftet har bygget uppnått sin fulla höjd och man kan nu känna på den fantastiska utsikten från lägenheterna på de övre planen. Beräknad inflyttning sker i december 2024 och vi har stort intresse på lägenheterna.

Under året har vi jobbat vidare med detaljplanearbetet Timmervägen 44-46 där vi vill ha möjlighet att bygga ett flerfamiljshus i 3-4 våningar. Den beräknas vara klar under sommaren/hösten 2024.

Samtidigt som vi tog första spadtaget för Kv Vågen avslutades förtätningen av Skyttens äldreboende. Ett mycket lyckat projekt i samarbete med Lycksele kommun SVO där vi byggt om 12 st tvårumslägenheter till 20 st enrumslägenheter och två grupprum.

Nöjda hyresgäster och engagerade medarbetare

Under våren 2023 genomförde vi en kundundersökning som visade att vi har mycket nöjda hyresgäster. Det goda resultatet har resulterat i att vi nominerats till två Kundkristaller som topp 3 högsta serviceindex och högsta profil i storleksklassen för medelstora bostadsbolag. Vi är stolta och ödmjuka över hyresgästernas fina betyg med ett totalt NKI på 97,3%.

Det är otroligt glädjande att vårt hårda arbete lönar sig. Nomineringarna är en stark indikator på att vi har engagerad och kompetent personal. Vårt mål är att ha nöjda hyresgäster och en personal som trivs och har roligt tillsammans på jobbet.

Framtid

Under 2024 ser vi framemot en inflyttning på Kv Vågen och ett fortsatt arbete med att utveckla vårt fastighetsbestånd för att fortsätta göra Lycksele attraktivt.

Med alla positiva saker som sker i Lycksele och med ett starkt näringsliv ser framtiden ljus ut för Lycksele och för Lycksele Bostäder.

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

Peter Lindholm
VD

Styrelsen och verkställande direktören för Lycksele Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 2023-04-24 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 2027 och består av:

Ledamöter:

Josef Nygren, ordf
Andreas Blomqvist
Mats Dahl, v ordf
Inger-Ann Omma
Anders Kyrk

Suppleanter:

Ewa Moberg
Rachel Stenberg
Malin Dahlgren
Maria Staaf
Lars Ohlsson

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls 2023-04-24.

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

3 (26)

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer till och med årsstämman 2027:

Lekmannarevisorer:

Bertil Näslund (m)
Sören Berglund (kd)

Vid årsstämma 2024-04-24 utseddes Per Lundqvist att utföra revisioner till och med årsstämman 2027:

Verkställande direktör

Peter Lindholm

Företaget har sitt säte i Lycksele.

Organisationstillhörighet

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation Fastigo, Husbyggnadsvaror HBV.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Resultat

Vid årets slut uppgår resultat efter finansiella poster till 3 988(6 591) kkr.

Hyresförhandlingar

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

Antal uthyrningsobjekt

Vid 2023 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter	1 362 st
Lokaler	101 st
Garage	91 st
Parkeringsplatser	1 105 st

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 618 (663) kkr, vilket motsvarar 0,6 (,07) %. Vakansgraden uppgick vid årets slut till 0,2 (0,1) %.

Fastighetsköp

2023-01-01 köpte vi fastigheterna Rusksele 1:19 och Rusksele 1:54 (Blåklockan) av Lycksele kommun.

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 2023-12-31 till 201 000 (191 000) kkr med en genomsnittsränta på 1,14 (0,48) %.

Lånestruktur 2023-12-31:

Omsättning år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
Löpande	28 000	13,9 %	4,42 %
2024	39 000	19,4 %	0,47 %
2025	69 000	34,3 %	1,69%
2026	65 000	32,4 %	0,92 %
Summa	201 000	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 959 924 kkr (933 214).

Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 35,6 % att jämföras med 35,1 % för år 2022.

Bolagets styrelse har fastställt ett måldokument där soliditetsmålet uppgår till 20 %. Även i ägardirektiven är soliditetsmålet satt till 20 %.

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 1,89 (2,37) %.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Organisation

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

Investeringar och underhållsarbeten

Soldaten 2, relining avlopp
Järpen 17, relining avlopp
Björnen 15, fönsterbyte
Tjädern 32, utvändig målning
Näsan 1, 144 st ladduttag för elbil
Moroten 1, nya parkeringsplatser
Diligensen 6, Uteplats
Kardmakaren 12, utvändig målning
Skytten, förtätning
Ruskele 1:54 (Blåklockan), utbyte ventilationsaggregat
Prästbolet 2, ny lekplats
Brobacka 11, målning trapphus
Brobacka 11, Moroten 1 & Löken 1, byte låssystem till iLoq

Ventilationsanläggningar

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

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Under året har hyresgästerna erhållit 687 (604) kkr i hyresrabatter för senarelagt underhåll samt beställt tidigarelagt underhåll för 38 (32) kkr.

Energiförsörjning

I vårt fastighetsbestånd utgörs energiförsörjningen under året av:

Fjärrvärme 98,3 %
Bergvärme 1,2 %
Elvärme 0,5%

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 värmepump på Kv. Duvan 5

Värme, utbyte värmepump på Kv. Nybruket 7

Värme, utbyte värmepump på Kv. Hoppbacken 1

Värme, utbyte värmepump på Kv. Örträsk 12:36

Minskad miljöpåverkan genom digitala fakturor:

Genom att ta emot våra leverantörsfakturor digitalt i stället för traditionella brev, vilket spar både miljö och tid, har vi under året minskat miljöbelastningen med 94 (90) %.

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

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 2023 kunde man välja mellan: Ansia badpark, Lycksele djurpark, Gammplatsen, Gokart.

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

Uthyrning

Vid årsskiftet fanns 3 (1) hyresledig lägenhet.

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

För våra bostadssökande som studerar har vi tidsbegränsade rabatter.

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

Marknadsföring

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

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

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

Hyresgästerbjudanden, sommarbiljetter och kalender

Jonsta bowlingklubb
Lycksele Djurpark AB, fadder till djur
Lycksele Idrottsförening
Lycksele Sportklubb
Betssele Idrottsförening
Trafikkalendern, används i skolarbetet

PERSONAL

Personalsammansättning

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

Personalförsörjning

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

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 15,2 (14,2) år och genomsnittsåldern är 49,4 (48,4) år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Bostäder, antal	1 362,0	1 330,0	1 327,0	1 331,0	1 330,0
-varav särskilda boendeformer	177,0	169,0	169,0	165,0	165,0
-varav övernattningslägenheter	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Lokaler, antal	100,0	100,0	99,0	122,0	121,0
Garage, antal	89,0	91,0	91,0	91,0	91,0
P-platser, antal	1 105,0	1 067,0	1 051,0	1 065,0	1 051,0
Bostadsyta, kvm	83 266,0	81 860,0	81 813,0	82 480,0	82 392,0
-varav särskilda boendeformer	7 980,0	7 980,0	7 980,0	7 980,0	7 980,0
Lokalyta, kvm	10 515,0	10 104,0	10 404,0	12 982,0	13 087,0
Garageyta, kvm	1 376,0	1 376,0	1 376,0	1 376,0	1 376,0
Vägd yta, kvm	94 153,0	92 334,0	92 634,0	95 832,0	95 849,0
Genomsnittsyra bostäder, kr/kvm	1 032,0	992,0	987,0	960,0	933,0
Outhyrda lägenheter per 1231	3,0	1,0	2,0	7,0	11,0
Vakansgrad i %	0,2	0,1	0,2	0,5	0,8
Omflyttningsfrekvens i %	14,0	15,0	14,0	15,0	16,0
Antal anställda	16,0	16,0	16,0	17,0	18,0
-varav deltid	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Balansomslutning	363 814,12	345 072,09	339 911,80	320 830,94	311 498,00
Omsättning	97 238,0	95 481,0	92 864,0	92 232,0	89 335,0
Kapitalkostnader, fastigheter	12 243,0	10 600,0	10 280,0	10 686,0	11 474,0
-varav räntekostnader netto	2 859,0	1 577,0	1 442,0	1 891,0	2 020,0
Lånens genomsnittsränta per 1231	1,1	0,5	0,4	0,6	0,7
Avkastning på totalt kap. (%)	1,90	2,40	5,30	1,80	2,10
Soliditet (%)	35,51	34,80	35,13	32,61	32,60
Kassalikviditet (%)	53,74	106,26	91,45	89,50	33,40
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,4	5,2	18,9	8,0	8,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	83 802 036
årets vinst	3 684 433
	87 486 469

disponeras så att	
34,80 per aktie, totalt	285 360
i ny räkning överföres	87 201 109
	87 486 469

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Fastighetsbeteckningar

Fastighet	Adress	Färdigst år	Lgh	Lok	Garage	P-plats
Prästbolet 2	Bångvägen 28 A-F	1956-57	48	8	7	31
Bergbacka 14	Arv Franklinsv 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 17-18	Timmervägen 40, 42	1960-62	16		6	8
Brobacka 11	Brobackavägen 11	1957	9	1	1	6
Morkullan 3	Timmervägen 18 A-D	1966	16			16
Skogen 9	Prästbolsvägen 7 A-G	1966	28			28
Soldaten 2	Järnvägsg. 32/Bångv 15	1961	28	7		16
Järpen 17	Prästbolsvägen 26 A-E	1964	30	1	6	13
Björnen 15	Bångvägen 38 A-F	1967	24	7		22
Tjädern 32	Prästbolsvägen 21-25	1967-68	53	8		48
Hjärtat 4	Brännbergsvägen 19-23	1971	62	8		55
Hjärtat 5	Brännbergsvägen 25-29	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	Spängarvägen 21-29	1978	5			9
Hackspetten 1	Holkvägen 16-34	1978	10			19
Näsan 1, ädel	Brännbergsvägen 14	2000	18	1		

Näsan 1	Brännbergsvägen 6-22	1973-74	148	2	12	137
Moroten 1	Grönsaksstigen 12-16	1979	33	6	1	53
Löken 1	Domarvägen 1-41, 2-12	1980	53	2	20	39
Örat 4	Ernst Erikssonsväg 2-6	1978	10			10
Nybruket 7, et I	Skolgatan 3	1984	22	3		35
Nybruket 7, et II	Nybruksgratan 5	1984	15	1		
Diligensen 6	Nybruksgratan 6, 8	1987	37	6		19
Nybruket 8 (7)	Bångvägen 6	1967	8	2		3
Näsan 1 (garage/verks)	Brännbergsvägen 4	1986				
Stenbacka 21	Villarydsvägen 6, 8	1989	37	1		22
Sidensvansen 3	Fågelvägen 1-9	1948-64 omb 89	32	9		31
Kardmakaren 12	Storgatan 21	1860 tal omb 89		2		6
Hoppbacken 1	Knaftvägen 82 A-C	1990,92	73	1		76
Tået 4	Prästbolsvägen 14	1990	24			19
Orren 19	Timmervägen 38	1991	20			17
Örträsk 12:36	Kyrkvägen 3	1991	8			12
Ventilen 1	Länsmansvägen 4 A-D	1992	29	1		25
Örträsk 12:36	Kyrkvägen 1 A-C	1949 omb 91	10	1		
Maskrosen 2	Grundtjv 54/Linnév 12	1993	26	1		27
Fjällsippan 1	Linnévägen 25 A	1993	6	1		6
Munnen 1	Ernst Erikssonsväg 9	1993	6	1		6
Borgaren 2	Borgaregatan 9	1932	5			2
Smedsberget 19	Smedsbergsvägen 6	2012	36			36
Hoppbacken 2	Knaftvägen 76	1995	6	1		4
Hammaren 3	Jonstavägen 13	1995	4	1		4
Smedsberget (20) 19	Källvägen 22-24	1981 omb 2018	47	1		23
Skytteanska Skobolet 7	Jägmästaregatan 3	1959 omb,82,87	51	1		4
Dickson 16	Finnbacksgatan 14		1			
Hoppbacken 3	Knaftvägen 78	2009	32	1		22
Vågen 5	Finnbacksgatan 15		1			
Ruskele 1:19	Vindelälvsvägen 7	1989	6			9
Ruskele 1:54	Vindelälvsvägen 34	1991	18	1		20

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

10 (26)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		96 182 699	92 544 297
Övriga rörelseintäkter		1 055 204	446 973
		97 237 903	92 991 270
Rörelsens kostnader	3		
Externa kostnader	4	-67 604 297	-65 516 327
Personalkostnader	5, 6	-13 612 009	-12 163 025
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-9 773 888	-9 479 419
Övriga kostnader	8	-21 098	2 341 121
		-91 011 292	-84 817 650
Rörelseresultat	9, 10, 11	6 226 611	8 173 620
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	620 659	-5 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-2 859 632	-1 577 258
		-2 238 973	-1 582 343
Resultat efter finansiella poster		3 987 638	6 591 277
Bokslutsdispositioner	14	-606 016	-1 074 177
Resultat före skatt		3 381 622	5 517 100
Skatt på årets resultat	15	302 811	-476 550
Årets resultat		3 684 433	5 040 550

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

11 (26)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	17, 18, 19	309 381 924	307 404 296
Inventarier, verktyg och installationer	20	702 180	998 263
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	21	36 547 853	3 190 318
		346 631 957	311 592 877
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar		0	5 206 527
		40 000	5 246 527
Summa anläggningstillgångar		346 671 957	316 839 404
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75 748	139 971
Övriga fordringar	23	1 269 163	362 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 003 681	1 577 694
		3 348 592	2 080 415
<i>Kassa och bank</i>		13 793 575	26 152 268
Summa omsättningstillgångar		17 142 167	28 232 683
SUMMA TILLGÅNGAR		363 814 124	345 072 087

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

12 (26)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25, 26, 27		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		8 200 000	8 200 000
Reservfond		29 997 609	29 997 609
		38 197 609	38 197 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		83 802 036	78 963 206
Årets resultat		3 684 433	5 040 550
		87 486 469	84 003 756
Summa eget kapital		125 684 078	122 201 365
Obeskattade reserver	28	4 414 465	3 808 449
Avsättningar	29		
Avsatt för pensioner och likande förpliktelser enligt tryggandelagen		79 374	78 639
Uppskjuten skatteskuld		736 853	1 414 365
Summa avsättningar		816 227	1 493 004
Långfristiga skulder	30, 31		
Skulder till kreditinstitut		201 000 000	191 000 000
Summa långfristiga skulder		201 000 000	191 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 792 705	14 053 884
Övriga skulder	31	1 208 338	954 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	11 898 311	11 561 177
Summa kortfristiga skulder		31 899 354	26 569 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 814 124	345 072 087

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

13 (26)

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-312022-01-01
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

3 987 638

6 591 277

Avskrivningar

9 773 888

9 479 419

Resultat vid försäljning

21 098

-2 341 121

Betald skatt

-185

1

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**13 782 439****13 729 576****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 268 177

-717 226

Förändring av kortfristiga skulder

4 955 568

-1 335 872

Kassaflöde från den löpande verksamheten**17 469 830****11 676 478****Investeringsverksamheten**

Investeringar i ny- och ombyggnation

-38 971 461

-13 340 782

Försäljning av fastigheter

0

2 581 095

Försäljning av mark

82 345

78 905

Försäljning av inventarier

0

47 000

Förvärv av fastigheter

-5 251 297

0

Förvärv av mark

-599 613

0

Förvärv av inventarier och installationer

-94 040

-127 890

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

5 206 527

1 920 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-39 627 539****-8 841 672****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

10 000 000

0

Utbetald utdelning

-201 720

-95 120

Förändring av avsättning till pensioner

735

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**9 799 015****-95 120****Årets kassaflöde****-12 358 694****2 739 686****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

26 152 268

23 412 582

Likvida medel vid årets slut**13 793 574****26 152 268**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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 MSCI.

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. 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.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av bankmedel.

Inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- ellerunderskott 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.

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 pensions berättigande 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.

Finansiella instrument

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterbolag till Lycksele Stadshus AB, org nr 556740-6607, med säte i Lycksele. Lycksele Stadshus AB ägs av Lycksele kommun, org nr 212000-2635. Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Lycksele Stadshus AB.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	2023	2022
Nettoomsättning		
Bostäder	77 017 293	73 948 289
Lokaler	16 675 219	16 495 780
Garage	421 020	431 253
Bilplatser	3 153 880	2 822 380
Övrigt	303 696	297 612
	97 571 108	93 995 314
Avgår: Hyresbortfall outhyrda objekt		
Bostäder	-119 182	-155 562
Lokaler	-254 215	-288 315
Garage	-2 550	-13 917
Bilplatser	-241 269	-204 106
Övrigt	-996	-996
	-618 212	-662 896
Rabatter		
Underhållsrabatter	-687 531	-659 719
Hyresrabatter	-83 546	-128 402
	-771 077	-788 121
Övriga förvaltningsintäkter		
Ersättning från hyresgäster	57 240	39 506
Fakturerade kundkostnader	472 725	370 085
	529 965	409 591
Övriga rörelseintäkter		
Provisionsintäkter	8 142	4 884
Återvunna fordringar	10 181	28 198
Övrigt	61 502	4 300
Erhållna statliga bidrag	446 294	0
	526 119	37 382

Not 3 Externa kostnader

	2023	2022
Material	7 311 878	6 534 219
Tjänster	31 731 166	33 539 862
Taxebundna kostnader	11 551 854	10 379 458
Uppvärmning	12 135 283	11 550 342
Fastighetskostnader	911 065	910 849
Övriga externa kostnader	3 963 052	2 601 597
	67 604 298	65 516 327

I posten tjänster ingår ersättning till revisorer

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

18 (26)

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB		
Revisionsuppdrag	43 245	62 848
	43 245	62 848
Lekmannarevision		
	0	18 000
	0	18 000

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	16	15,5

Varav män: 13,0 (12,5)
Sjukfrånvaro: 1,4% (1,8)

Not 6 Personal

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	7 882 396	7 529 771
	7 882 396	7 529 771
Sociala kostnader		
Socialakostnader	2 572 212	2 385 156
	2 572 212	2 385 156
Pensionskostnader		
Pensionskostnader	1 348 116	664 399
Förändring av pensionsskuld	735	-4 995
	1 348 851	659 404

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

Not 7 Planenliga avskrivningar

	2023	2022
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	8 821 873	8 450 236
Markanläggningar	561 892	573 078
Inventarier och installationer	390 123	456 105

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

19 (26)

9 773 888 **9 479 419**

Not 8 Övriga intäkter och övriga kostnader

	2023	2022
Vinst vid fastighetsförsäljning	0	2 490 298
Förlust vid utrangering byggnadskomponenter	-21 098	-149 177
	-21 098	2 341 121

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag:

	2023	2022
Försäljning	0,00 %	0,00 %
Inköp	10,00 %	10,00 %

Not 10 Fördelning av rörelsens kostnader

	2023	2022
Underhåll	25 621 583	29 249 628
Drift	54 682 658	47 518 875
Fastighetsskatt	911 065	910 849
Avskrivningar	9 773 888	9 479 419
Jämförelsestörande poster	21 098	-2 341 121
	91 010 292	84 817 650

Not 11 Specifikation av drift

	2023	2022
Fastighetsskötesl och städ	10 238 790	9 137 984
Reparationer	5 657 783	5 170 032
Administration	10 732 361	8 361 870
Taxebundna kostnader	11 551 854	10 379 458
Uppvärmning	12 135 283	11 550 342
Övriga driftskostnader	4 366 587	2 919 589
	54 682 658	47 519 275

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	494 849	129 117
Övriga finansiella intäkter	125 810	81 361
Resultat vid försäljning av finansiell tillgång		-214 563
	620 659	-4 085

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

20 (26)

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	2 195 580	929 141
Borgensavgift	664 052	648 117
	2 859 632	1 577 258

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Återföring av periodiseringsfonder	0	-231 008
Avsättning till periodiseringsfonder	606 016	1 305 185
	606 016	1 074 177

Not 15 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Aktuell skatt	374 516	806 604
Uppskjuten skatt	-677 512	-330 053
Ändring skatt tidigare taxering	185	-1
Skatt på årets resultat	-302 811	476 550
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	3 381 622	5 517 100
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	696 614	1 136 523
Redovisad skattekostnad	696 614	1 136 523

Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Uppskjuten skatt på temporära skillnader**2023**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Vid årets början	1 414 365	1 414 365
Årets förändring	-677 512	-677 512
	736 853	736 853

2022

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Vid årets början	1 744 418	1 744 418
Årets förändring	-330 053	-330 053
	1 414 365	1 414 365

Not 17 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	541 895 889	527 025 504
Ack investeringsbidrag	-4 562 860	-4 562 860
Försäljningar/utrangeringar	-1 430 528	-4 690 536
Omfördelat från pågående ny- och ombyggnation	5 613 926	19 560 917
Årets anskaffningar	5 251 297	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	546 767 724	537 333 025
Ingående avskrivningar	-239 786 875	-235 740 198
Försäljningar/utrangeringar	1 409 430	4 411 109
Årets avskrivningar	-8 821 873	-8 457 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 199 318	-239 786 875
Ingående nedskrivningar	-8 300 000	-8 300 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 300 000	-8 300 000
Utgående redovisat värde	291 268 406	289 246 150
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	291 268 406	289 246 150
Marknadsvärde	959 924 000	933 214 000
Taxeringsvärden byggnader	245 877 000	240 301 000
Taxeringsvärden mark	45 143 000	45 143 000
	291 020 000	285 444 000

Bolagets fastigheter internvärderas årligen med avkastningsvärden som indikerar ett marknadsvärde. Kassaflödesteorin används vid marknadsvärderingen. Modellen bygger på varje fastighets driftsnetto. Det bedömda marknadsvärdet per 2023-12-31 uppgår till 960 mkr vid ett individuellt avkastningskrav mellan 4,9 - 7,0 %.

Not 18 Mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 153 054	13 231 959
Inköp	599 613	
Försäljningar/utrangeringar	-82 345	-78 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 670 322	13 153 054
Utgående redovisat värde	13 670 322	13 153 054
Taxeringsvärden mark	45 143 000	45 143 000
	45 143 000	45 143 000

Not 19 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 913 039	12 913 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 913 039	12 913 039
Ingående avskrivningar	-7 907 950	-7 334 872
Årets avskrivningar	-561 892	-573 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 469 842	-7 907 950
Utgående redovisat värde	4 443 197	5 005 089

Not 20 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 572 667	12 062 415
Inköp	94 040	127 891
Försäljningar/utrangeringar	-195 038	-617 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 471 669	11 572 667
Ingående avskrivningar	-10 574 404	-10 735 938
Försäljningar/utrangeringar	195 038	617 639
Årets avskrivningar	-390 123	-456 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 769 489	-10 574 404
Utgående redovisat värde	702 180	998 263

Not 21 Pågående ny-, till- och ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 190 318	9 410 453
Under året nedlagda kostnader	38 971 461	12 962 383
Under året genomförda omfördelningar	-5 613 926	-19 182 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 547 853	3 190 318
Utgående redovisat värde	36 547 853	3 190 318

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 247 000	7 167 000
Avyttringar	-5 207 000	-1 920 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 000	5 247 000
Utgående redovisat värde	40 000	5 247 000

Utgående anskaffningsvärde består av andelar i HBV

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

23 (26)

Not 23 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	676 115	141 260
Övriga poster	593 048	221 490
	1 269 163	362 750

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 003 681	1 577 694
	2 003 681	1 577 694

Not 25 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal Aktier	8 200	1 000
	8 200	

Not 26 Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 200 000	29 997 609	78 963 206	5 040 550	122 201 365
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning				-201 720	-201 720
Balanseras i ny räkning			4 838 830	-4 838 830	0
Belopp vid årets utgång	8 200 000	29 997 609	83 802 036	0	121 999 645

Not 27 Disposition av vinst eller förlust**2023-12-31****Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	83 802 036
årets vinst	3 684 433
	87 486 469

disponeras så att

34,80 per aktie, totalt	285 360
i ny räkning överföres	87 201 109
	87 486 469

Not 28 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond tax 2020	1 052 120	1 052 120
Periodiseringsfond tax 2021	1 451 144	1 451 144
Periodiseringsfond tax 2022	1 305 185	1 305 185
Periodiseringsfond tax 2023	606 016	0
	4 414 465	3 808 449
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	15 220	

Not 29 Avsättningar

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

Not 30 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	201 000 000	191 000 000
	201 000 000	191 000 000

Lånestruktur 2023-12-31:

Omsättning år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
Löpande	28 000 000	13,9%	4,42%
2024	39 000 000	19,4%	0,47%
2025	69 000 000	34,3%	1,69%
2026	65 000 000	32,4%	0,92%
Summa	201 000 000	100,0%	

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

Bolaget refinansierar med kommunal borgen därför sker ingen redovisning av kortfristiga skulder.

Not 31 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhållsrabatt	-683 675	-648 222
Momsskuld	-339 909	0
Personalskatt	-184 754	-168 615
Övriga kortfristiga skulder	0	-137 371
	-1 208 338	-954 208

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	-36 919	-38 282
Upplupna semesterlöner	-710 828	-657 138
Upplupna sociala avgifter	-845 591	-619 631
Upplupna utgiftsräntor	-234 077	-174 996
Förutbetalda hyror	-9 983 839	-9 470 156
Övr uppl kostn/förutbet intäkter	-87 057	-600 974
	-11 898 311	-11 561 177

Not 33 Ställda panter och eventual förpliktelse

	2023-12-31	2022-12-31
Avropbart underhåll enligt HLU	24 147 000	23 745 000
Fastigo, garantibelopp	149 347	152 205
	24 296 347	23 897 205

Not 34 Eventualförpliktelser

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

Lycksele Bostäder AB
Org.nr 556502-7819

26 (26)

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Josef Nygren
Ordförande

Mats Dahl

Inger-Ann Omma

Anders Kyrk

Andreas Blomqvist

Peter Lindholm
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lundqvist
Auktoriserad revisor

