

Årsredovisning
för
LysekilsBostäder AB
556516-7870

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen och verkställande direktören för LysekilsBostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

LysekilsBostäder AB är ett helägt kommunalt allmännyttigt bostadsbolag. Bolaget har sedan 40-talet verkat i Lysekils kommun. Styrelsen består av förtroendevalda som utses av Lysekils kommunfullmäktige. Företaget bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i Lysekil, Brastad, Brodalen och på Skaftö. Sammantaget har LysekilsBostäder 1 177 bostäder och 70 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 87 374 kvadratmeter och av den ytan utgörs 89 procent av bostäder.

Företaget har sitt säte i Lysekil.

Organisationstillhörighet

LysekilsBostäder är medlem i Sveriges Allmännytta, de kommunägda bostadsföretagens riksorganisation. Vidare är bolaget medlem i HBV (Husbyggnadsvaror), en medlemsägd inköpsorganisation samt i arbetsgivarorganisationen Fastigo.

Vår vision

Ditt boende - vårt ansvar! Det skall vara bekvämt och tryggt att bo hos LysekilsBostäder. Våra hyresgäster skall ha ett bekymmersfritt boende och känna trygghet.

Vår affärsidé

LysekilsBostäder skall vara en betydelsefull aktör på bostadsmarknaden i Lysekil och ett naturligt förstahandsval för den som söker en bostad i kommunen. Bolaget skall erbjuda attraktiva bostäder till rimliga kostnader i välskötta områden. Detta är en viktig del i ambitionen att stärka Lysekils utveckling. Bolaget skall också stärka och utveckla hyresrätter genom att erbjuda de boende mer inflytande och ansvar för sin bostad och sin bostadsmiljö.

Vår position

Vi utvecklar Lysekil. Det innebär att vi ur ett boendeperspektiv tar en ledande roll i att göra Lysekil till en ännu mer attraktiv kommun för människor att bo och arbeta i. Vi gör det genom att skapa nya bostäder, ta hand om vårt befintliga fastighetsbestånd samt att utveckla våra bostadsområden. Vi strävar efter att ha Sveriges mest nöjda hyresgäster.

Våra värdeord

LysekilsBostäder ska verka för att ge kunderna den service och det boende de har rätt att förvänta sig. Samtidigt ska vi jobba för att LysekilsBostäder utvecklas. Till hjälp i vårt arbete har vi våra värdeord, omtanke, nytänkande och engagemang. Dessa värdeord genomsyrar allt vi gör.

Fastighetsbeståndet

LysekilsBostäder förvaltar övervägande hyresrätter, men i beståndet ingår även kommersiella lokaler i anslutning till bolagets fastigheter. LysekilsBostäder har lägenheter i Lysekil, Brastad, Brodalen, Fiskebäckskil och Grundsund. Bolaget har både äldre och nyproducerade fastigheter med varierande standard och hyror. Fördelningen över storlek är också god och tyngdpunkten ligger på tvåor och treor.

LysekilsBostäder är delägare i Skolbergets samfällighetsförening som äger och förvaltar 28 ägarlägenheter. LysekilsBostäder äger vid årsskiftet 15 (17) av totalt 28 lägenheter. Målet är att LysekilsBostäder skall äga 14 av lägenheterna och hyra ut dem som ordinarie hyresrätt. I januari 2021 nås målet då den 14:e lägenheten avyttras.

Energi och miljö

Allmännyttans Klimatinitiativ

I slutet av 2018 anslöt sig LysekilsBostäder till Allmännyttans Klimatinitiativ, som är ett gemensamt upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 procents lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Klimat 2030 - Västra Götaland ställer om

Under 2020 ställde sig LysekilsBostäder bakom satsningen Klimat 2030 - Västra Götaland ställer om. En kraftsamling som drivs av Västra Götalandsregionen och Länsstyrelsen i Västra Götaland i samverkan med andra aktörer. Satsningen består av 20 konkreta åtgärder där kommunerna har rådighet, som är beprövade och som ger stor utsläppsminskning.

Energiprestanda

LysekilsBostäders energianvändning fortsatte att minska under 2020 och bolagets mål är en kontinuerlig minskning fram till 2030.

Miljö

LysekilsBostäder jobbar för ett hållbart samhälle och för att minska klimatpåverkan. Under året har solceller installerats på fyra fastigheter i Badhusberget, beräknad effekt är 170 kW. I kommande ROT-renoveringar ställs miljökrav, bland annat krav på avfallshantering. Under året har sopsortering av hushållsavfall införts på två av våra största bostadsområden och därmed sker sopsortering i hela fastighetsbeståndet. Under 2020 är också samtliga grovsoprum stängda.

Farligt avfall

Vi bedriver tillståndspliktig verksamhet på grund av att vi har mellanlager av farligt avfall som uppstår i verksamheten. Anmälan är gjord till Lysekils kommuns samhällsbyggnadsnämnd och farligt avfall hämtas av Rambo. Interna transporter av farligt avfall journalförs och anmälan är gjord till Länsstyrelsen.

Händelser under räkenskapsåret

Hyresutveckling

2020 års hyresförhandling resulterade i en överenskommelse om en höjning av hyran med 1,75 procent. Hyreshöjningarna gäller även bolagets lokaler.

Garageplatser höjs med 10 kronor per månad och P-platser med 5 kronor per månad.

Genomsnittshyran per kvadratmeter för bostäder var under året 1 046 kronor med en spridning från 849 kronor till 1 737 kronor.

Hyresbortfall och avflyttning

Hyresbortfallet i form vakanser och rabatter uppgick under året till 2 201 tkr (1 419) och ökade med 782 tkr jämfört med föregående år.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB" and "g".

Underhåll och investeringar

LysekilsBostäder är inne i en intensiv fas med flera tänkta nybyggnadsprojekt och renoveringar. Satsningen är LysekilsBostäders bidrag för att vara med att utveckla Lysekil ur ett boendeperspektiv.

Parallellt med nybyggnadsplaner utförs ROT-renoveringar, där kök, badrum, avloppsstammar med mera byts ut. LysekilsBostäder har flera fastigheter som uppnått den ålder när en större renovering är nödvändig. Det finns en långsiktig plan för hur bolaget skall ta sig an denna utmaning. Under 2020 har ROT-renovering av 34 lägenheter på Kungsgatan 59 färdigställts.

Vid sidan av våra stora projekt finns det löpande underhållet. Målet är att både fastigheter och hyresgäster ska må bra och vi strävar i alla lägen efter att ta hand om våra fastigheter på ett klokt sätt.

Under 2020 har vi till exempel:

- Rot-renoverat 34 lägenheter på Kungsgatan 59
- Bytt 64 garageportar på Badhusberget
- Glasat in 40 balkonger på Badhusberget
- Bytt ventilation på Vadstensberget
- Standardhöjning av kök Kvarnberget, Enevägen och Sågvägen
- Renoverat ett antal tvättstugor

Covid-19

Spridning av Coronavirus har inte i större omfattning påverkat företagets verksamhet, ställning och resultat.

Försäljning

LysekilsBostäder har under 2020 sålt två ägarlägenheter på Skolberget i Grundsund. Försäljningarna har genererat en reavinst på totalt 3 371 tkr.

Värdering av fastigheter

LysekilsBostäders fastighetsbestånd värderas externt vartannat år. Syftet med värderingen är att beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling samt bolagets justerade soliditet. Under hösten 2020 genomfördes en värdering som visar på ett betryggande övervärde i fastigheterna.

Fastigheternas bokförda värde

Det bokförda värdet på LysekilsBostäders fastigheter, inklusive pågående investeringar, uppgick den 31 december 2020 till 516 890 tkr (507 419) varav 9 870 tkr (9 870) utgjordes av markvärdet.

Finansiering

LysekilsBostäder har en god finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 102 549 tkr (94 379). Soliditeten har under året ökat med 1,2 procentenheter till 18,6 procent (17,4).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 418 795 tkr (419 355 tkr). Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid årsskiftet till 1,95 (1,91) procent exkluderat borgensavgift. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 81 procent (82). Alla lån är finansierade via Kommuninvest med kommunal borgen som säkerhet.

Borgensavgiften är samma som föregående år, 0,42%.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NB", "H", "cdms", and "g".

Ekonomisk översikt

Driftkostnader

Bolagets driftkostnader är lägre jämfört med föregående år, 30 973 (31 524) tkr.

Reparation- och underhållskostnader

Kostnader för underhåll omfattar såväl inre som yttre underhåll av bolagets fastigheter. Under 2020 uppgick kostnaderna till 15 024 tkr (13 965) vilket motsvarar 172 (160) kronor per kvadratmeter.

Avskrivningar

Under 2020 är planenliga avskrivningar 16 891 tkr vilket är på samma nivåer som föregående år.

Jämförelsestörande poster

Försäljningen av två lägenheter på Skolberget har genererat en realisationsvinst på totalt 3 371 (5 503) tkr.

Koncernbidrag har lämnats till moderbolaget med ett belopp motsvarande 1 600 (2 500) tkr.

Årets resultat

Årets resultat är 8 212 (9 160) tkr efter skatt vilket är bättre än budgeterat resultat.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

LysekilsBostäders ekonomiska utveckling bedöms som stabil och uthyrningsgraden förutspås vara fortsatt god. Resultatet efter finansiella kostnader för 2021 förväntas uppgå till 7,4 tkr. I detta resultat ingår kostnader för reparation och underhåll med totalt 15 450 tkr vilket motsvarar 177 kr per kvadratmeter.

En ökad lönsamhet är nödvändig för att kunna hantera LysekilsBostäders befintliga bostadsbestånd. Företagets fastigheter har ett underhållsbehov då de till största delen byggdes under perioden 1952 till 1972. En del av fastighetsbeståndet har genomgått en renovering och vår ambition är att fortsätta i samma takt. Vi har sedan några år tillbaka utökat satsningen på underhåll och det planerar vi också att fortsätta med.

LysekilsBostäder kommer under kommande år arbeta aktivt för att vara delaktig i att nå Lysekils kommuns tillväxtmål. Bolaget ska både skapa nya bostäder och utveckla bostadsområden för att kommunen ska bli ännu mer attraktiv för människor att bo och arbeta i. Under januari 2021 förvärvades Lysekilshemmet. Lysekilshemmet var tidigare ett vårdboende med tillhörande verksamhetslokaler. Fastigheten ligger centralt och byggnaden är högt belägen med havsutsikt och utsikt över Gamlestan. Bolaget planerar att bygga om fastigheten till ca 65-70 hyresrätter med en total boyta på ca 4 100 kvm.

Under kommande år kommer LysekilsBostäder att ha ett fortsatt stort reinvesterings- och underhållsbehov i flera fastigheter för att upprätthålla kvalitet och ett bekymmersfritt boende för hyresgästerna.

Risk och känslighetsanalys

Ett fastighetsbolag har begränsade möjligheter att på kort sikt påverka resultatet. LysekilsBostäder har därför ett långsiktigt perspektiv på förvaltning av fastighetsbeståndet.

Hyresintäkter

Bostadshyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av LysekilsBostäders hyresintäkter kommer 86 procent från bostäder och 14 procent från lokaler, parkeringsplatser och garage. Lokalerna består till stor del av verksamhetslokaler med kommunen som hyresgäst. Många kontrakt har lång avtalstid vilket innebär minskade risker för hyresförluster.

Uthyrningsgrad

Bostadsmarknaden i Lysekil bedöms under de kommande åren att präglas av lägre efterfrågan på bostäder. Utifrån detta bedöms risken för vakanser öka. Vakansgraden för lägenheter var 1,82 (1,0) procent per 31 december 2020. Genom god kundvård, bra hyresnivåer och gott underhåll av fastigheterna möter bolaget risken för framtida vakanser.

Driftkostnader

De taxebundna kostnaderna 19 897 (20 279) består huvudsakligen av värme, el, vatten och sophämtning. Kostnaderna uppgår till 64 (64) procent av de totala driftkostnaderna. Förändring i taxor har därför stor inverkan på resultatet. Av kostnaderna utgör fjärrvärmekostnaderna de största. Företaget arbetar konsekvent för att minska användning av fjärrvärme, vatten, el samt sopmängder. Detta sker genom upprustning av fastigheterna men även genom samarbete med hyresgästerna för att minska förbrukningen. Vädrets säsongsvariationer har en relativt stor betydelse för utfallet.

Framtida underhållsbehov

I takt med att fastigheterna blir allt äldre kommer ökade underhållsinsatser att krävas. LysekilsBostäder har identifierat ett stort underhållsbehov under de kommande åren. Genom ett omfattande underhåll under de senaste åren, samt flerårsplaner för de kommande åren, anses riskerna till största delen vara omhändertagna.

Känslighetsanalys 2020-12-31 (tkr)

-Hyresförändring bostäder, +1% 820

-Hyresförändring lokaler, +1% 130

-Förändring driftkostnader, +1% 199

-Förändring låneräntan, +1% 419*)

*) på ett års sikt med hänsyn till bundna räntor

Finansnetto och ränterisker

Ett fastighetsföretag har i allmänhet stora låneskulder vilket innebär att de finansiella riskerna är stora. Finansnettot har en stor påverkan på resultatet och räntekostnaderna påverkar därigenom direkt möjligheterna till underhåll och investeringar av fastighetsbeståndet. Hanteringen av ränterisken sker inom ramen för bolagets finanspolicy. Bolagets genomsnittliga räntebindningstid skall variera inom intervallet 2 till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningstiden i bolaget 2,71 (1,94) år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Finansnettot räntekänslighet

Under antagande om oförändrade villkor rörande lånevolymen, räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteeponering, kommer vårt finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntenivåer som var gällande på balansdagen, samt utifrån omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NB", "H", "J", and "dms".

Finansnettots räntekänslighet 2021-2023

	2021	2022	2023
Ränta utvecklas utifrån marknadens förväntningar	6 856	4 227	2 838
Ränta +1 % jmf marknadens förväntningar	7 286	5 779	5 193

(Källa Norm Finanspartner AB)

Övriga risker

För att kunna investera och utveckla fastigheterna och verksamheten är tillgången på kapital av största vikt. LysekilsBostäder har genom att finansiera sig genom kommunens internbank säkerställt tillgången på kapital. Företagets kreditrisker avser främst hyresfordringar. För denna typ av fordringar är kreditrisken begränsad då samtliga hyror ska betalas i förskott. Genom modellen med att låna via kommunens internbank har företaget också begränsat likviditetsrisken. Inom fastställd kreditlimit finns alltid likvida medel att tillgå.

Under hösten 2020 valde Preem att dra tillbaka sin miljöansökan om att bygga ut raffinaderiet i Lysekil och ROCC-projektet avvecklades. Preem har planer på att ändra sitt miljötillstånd och att istället ansöka om en investering avseende storskalig produktion av förnybara drivmedel. Till skillnad från ursprunglig investering leder denna satsning inte till fler arbetstillfällen. Detta i kombination med att befolkningstillväxten i Lysekil sjunker skapar en minskad efterfrågan på bostäder vilket kan få en påverkan på planerad nybyggnation.

Risk för oegentligheter och fel

Vi arbetar ständigt med att förbättra de interna rutinerna. Genom det systematiska arbetet med internstyrning och kontroll i den interna kontrollplanen beaktar bolaget detta riskmoment kontinuerligt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	92 842	92 717	90 469	88 981	89 436
Resultat efter finansiella poster	11 768	13 485	4 030	4 587	10 425
Bokfört värde fastigheter, tkr	516 890	507 419	518 273	511 517	508 752
Låneskulder, totalt, tkr	418 795	419 355	396 225	411 225	411 675
Balansomslutning	551 931	541 745	526 078	522 158	516 983
Eget kapital	102 549	94 379	85 279	81 311	76 779
Bostäder antal, st	1 177	1 179	1 191	1 196	1 184
Lokaler antal, st	70	65	67	66	69
Garage, p-plats m m antal, st	1 172	1 174	1 177	1 190	1 163
Soliditet (%)	18,6	17,4	16,2	15,6	14,9
Likviditet (%)	97,1	104,6	9,0	15,7	6,0
Ekonomisk vakans bostäder, %	1,8	1,0	1,0	1,2	1,5
Ekonomisk vakans lokaler, %	1,7	1,5	2,5	6,2	5,5
Antal anställda, st	16	15	15	15	15

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Handwritten signatures and initials:
MS
cdm
Q

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 073	9 111	72 036	9 160	94 379
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			9 160	-9 160	0
Återbetalning aktieägartillskott			-42		-42
Årets resultat				8 212	8 212
Belopp vid årets utgång	4 073	9 111	81 154	8 212	102 549

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 11 320 tkr (11 362 tkr).

Aktiekapitalet består av 4 073 st A-aktier.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	81 153 928
årets vinst	8 211 521
	89 365 449

disponeras så att	
till aktieägare återbetalas	37 876
i ny räkning överföres	89 327 573
	89 365 449

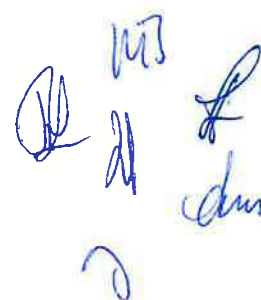
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	3, 4, 5	92 843	92 717
Övriga rörelseintäkter	2	5 242	7 816
		98 085	100 533
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	6, 7	-30 973	-31 524
Reparation och underhåll		-15 024	-13 965
Fastighetsskatt		-1 758	-1 802
Personalkostnader	8	-11 581	-11 920
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 891	-16 598
		-76 227	-75 809
Rörelseresultat	9	21 858	24 724
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	68	71
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 158	-11 310
		-10 090	-11 239
Resultat efter finansiella poster		11 768	13 485
Bokslutsdispositioner	12	-1 600	-2 500
Resultat före skatt		10 168	10 985
Skatt på årets resultat	13	-1 956	-1 825
Årets resultat		8 212	9 160



Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	509 258	498 078
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	4 682	4 772
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	7 632	9 340
		521 572	512 190

Summa anläggningstillgångar

521 572

512 190

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter	17	126	122
		126	122

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		350	325
Fordringar hos koncernföretag		27 444	27 332
Övriga fordringar	18	796	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 450	1 214
		30 040	29 015

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	20	40	40
		40	40

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	21	153	378
		30 359	29 555

SUMMA TILLGÅNGAR

551 931

541 745

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Tkr

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

22

Bundet eget kapital

Aktiekapital

4 073

4 073

Reservfond

9 111

9 111

13 184

13 184

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

81 154

72 036

Årets resultat

8 212

9 160

89 366

81 196

Summa eget kapital

102 550

94 380

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

23, 24

418 235

418 795

Summa långfristiga skulder

418 235

418 795

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

560

560

Leverantörsskulder

4 548

5 402

Skulder till koncernföretag

3 669

6 689

Aktuella skatteskulder

4 032

2 082

Övriga skulder

1 344

223

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

16 993

13 614

Summa kortfristiga skulder

31 146

28 570

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

551 931

541 745

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "NB", "M", and "cdm".

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		21 858	24 724
Justering för avskrivningar		16 890	20 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-3 568	-6 892
Betald skatt		-159	368
Erhållen ränta		68	71
Erlagd ränta		-10 158	-11 310
Resultat efter finansiella poster		24 931	27 470

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete		-3	21
Förändring av kundfordringar		-24	329
Förändring av kortfristiga fordringar		-888	247
Förändring av leverantörsskulder		-847	-3 414
Förändring av kortfristiga skulder		3 581	-15 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten		26 750	9 423

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 224	-16 593
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 563	14 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 661	-2 391

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	23 550
Amortering av lån		-560	-420
Utbetald utdelning		-42	-60
Lämnade koncernbidrag		-1 600	-2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 202	20 570
Årets kassaflöde		-113	27 602

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		27 710	108
Likvida medel vid årets slut	21	27 597	27 710

W3
Q
W
chun
7

Noter

Tkr

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. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Hyresavtal

Den huvudsakliga delen av bolagets fastighetsbestånd utgörs av bostadslägenheter. Dessutom finns lokalhyresavtal och avtalens löptid varierar mellan 1 till 10 år varav en del automatiskt förlängs om uppsägning inte sker.

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). Alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna ingår i anskaffningsvärdet. Varulagret avser bränslelager.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

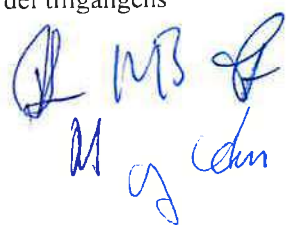
Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens



2

prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Kontorsbyggnader

Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	30-55 år
Hissar, ledningssystem	40- 50 år
Övrigt	20-30 år

Flerfamiljshus

Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	30-55 år
Hissar, ledningssystem	40- 50 år
Övrigt	20-30 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5-25 år

Inventarier, verktyg och installationer

5-15 år

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov.

Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas i förekommande fall nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Derivatinstrument

LysekilsBostäder AB utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även

2

[Handwritten signatures and initials]

bolagets mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Bolaget dokumenterar också företagets bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. 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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Säkringsredovisningens upphörande:

Säkringsredovisningen avbryts om

säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller

säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda.

Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.



Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker (inklusive tillgodohavanden på koncernkonto) och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Ekonomisk vakans bostäder (%)

Hyresbortfall bostäder i förhållande till totala hyresintäkter bostäder.

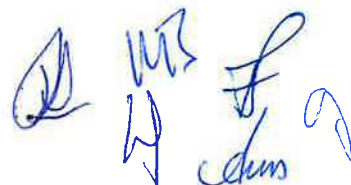
Ekonomisk vakans lokaler (%)

Hyresbortfall lokaler i förhållande till totala hyresintäkter lokaler.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till värdering av förvaltningsfastigheter. För bolagets uppskattningar och bedömningar se not 13 Byggnader och mark, förvaltningsfastigheter.



Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Försäljning el, värme och vatten	-469	-428
Vinst vid avyttring av byggnader och mark	-3 371	-5 503
Övrigt	-1 076	-1 680
Erhållna bidrag o ers personal	-326	-205
	-5 242	-7 816

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Hysesintäkter, bostäder	-81 394	-80 692
Hysesintäkter, lokaler	-11 133	-11 182
Hysesintäkter, garage, p-platser och övrigt	-2 516	-2 262
Hysesrabatter	455	443
Outhyrda bostäder, lokaler, garage m m	1 746	977
	-92 842	-92 716

Not 4 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lysekils Stadshus AB med organisationsnummer 556708-4982 med säte i Lysekil.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Lysekils Kommun med organisationsnummer 212000-1389 med säte i Lysekil.

Not 5 Leasingavtal - Operationell leasing leasinggivare

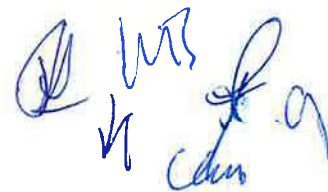
Bolaget har ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut och genererar hyresintäkter. Hyresintäkter för bostäder, garage och parkeringsplatser löper tillsvidare och beräknas uppgå till 80 779 tkr. Avtal som löper tillsvidare har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 20 195 tkr. Avtal avseende lokaler har varierande uppsägningstider enligt nedan.

Bostadskontrakten utgör 89% av den totala volymen

Fordran avseende framtida icke uppsägningsbara leasingavtal för lokaler, förfaller till betalning enligt följande:

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Inom ett år	3 878	709
Senare än ett år men inom fem år	12 925	24 794
Senare än fem år	27 607	29 176
	44 410	54 679



Not 6 Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare

Framtida minimileasingavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	190	299
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	228	419
Förfaller till betalning senare än fem år	0	13
Under året kostnadsförda leasingavgifter	299	334
	717	1 065

För bolaget inkluderar uppgifterna i denna not även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Förutom hyra av lokaler, avser avtalen leasing av maskiner för tillverkning, inventarier och bilar för transportändamål. Maskinerna leasas normalt på fem år med möjlighet till förlängning med ett år i taget. Inventarier leasas på fem år med möjlighet till utköp. Bilar leasas på tre år med möjlighet till utköp.

Not 7 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.

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
PwC		
Revisionsuppdrag 2019	59	55
Revisionsuppdrag 2020	88	49
Skatterådgivning och konsultation	55	31
	202	135

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	6
Män	11	9
	16	15
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 097	1 107
Övriga anställda	6 609	6 470
	7 706	7 577

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	313	319
Pensionskostnader för övriga anställda	377	438
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 989	2 370
	2 679	3 127

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

10 385 10 704

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	20 %	20 %
Andel män i styrelsen	80 %	80 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Vid uppsägning från bolagets sida av verkställande direktör är uppsägningstiden tolv månader. I VDs anställningsvillkor utgår utöver lön, pension och semester inga övriga förmåner

Not 9 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	38,00 %	33,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala inköp som skett från Lysekils kommun	5,60 %	5,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till Lysekils kommun	10,60 %	10,00 %

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ränteintäkter	-68	-71
	-68	-71

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Räntekostnader fastighetslån	8 398	9 553
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1 760	1 757
	10 158	11 310

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Lämnade koncernbidrag	1 600 1 600	2 500 2 500

Not 13 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 956	1 825
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0	0
Totalt redovisad skatt	1 956	1 825

Avstämning av effektiv skatt

		2020-01-01 -2020-12-31		2019-01-01 -2019-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 168		10 986
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	2 176	21,40	2 351
Ej avdragsgilla kostnader	21,40	77	21,40	16
Ej skattepliktiga intäkter	21,40	-297	21,40	-334
Försäljning fastigheter	21,40	-721	21,40	-1 124
Skattemässig vinst fastigheter	21,40	721	21,40	1 178
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	21,40		21,40	-262
Redovisad effektiv skatt	19,20	1 956	17,00	1 825

Not 14 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	805 965	806 822
Inköp	30 678	14 297
Försäljningar/utrangeringar	-4 013	-15 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	832 630	805 965
Ingående avskrivningar	-260 794	-247 353
Försäljningar/utrangeringar	822	3 931
Årets avskrivningar	-17 694	-17 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-277 666	-260 794
Ingående nedskrivningar	-47 093	-48 480
Återförda nedskrivningar	1 387	1 387
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-45 706	-47 093
Utgående redovisat värde	509 258	498 078

[Handwritten signature and initials]

Bolagets fastigheter med undantag för en mindre del, som används i rörelsen och de som eventuellt är föremål för försäljning, innehas för långsiktig uthyrning.

För upplysningsändamål görs återkommande en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerad, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknad er eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde, dock minst vart annat år.

Under 2020 genomfördes en marknadsvärdering av oberoende värderingsman. Det sammanlagda värdet bedömdes uppgå till ca 961 mkr. Värdebedömningen av fastigheterna är utförd som en s.k. beståndsvärdering i programmet Datscha. En sådan har ett något enklare utförande jämfört med sådana mera detaljerade utlåtanden, som vanligtvis förekommer vid värdebedömning av enstaka flerfamiljshus. Hyror, areor och drift- och underhållskostnader har lagts in i Datscha.

Ett värderingsscenario för varje fastighet har skapats. Vid värdebedömningen har faktiska mediakostnader och schabloniserade kostnader för administration, försäkring och fastighetsskötsel samt uppskattade underhållskostnader använts. Direktavkastningskraven har bedömts utifrån läge och fastighetstyp. Faktisk vakans har beaktats. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 6 år och ett avkastningskrav för restvärdeberäkningen på 2% över direktavkastningskravet, inflationsutvecklingen antogs vara 2% per år och fastigheterna förutsattes fortsatt vara uthyrda i oförändrad omfattning.

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 461	12 220
Inköp	494	241
Försäljningar/utrangeringar	-94	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 861	12 461
Ingående avskrivningar	-7 689	-7 076
Försäljningar/utrangeringar	94	
Årets avskrivningar	-584	-613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 179	-7 689
Utgående redovisat värde	4 682	4 772

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 340	7 285
Under året nedlagda kostnader	27 837	16 932
Under året genomförda aktiveringar	-29 545	-14 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 632	9 340
Utgående redovisat värde	7 632	9 340

Not 17 Varulager

Varulagret värderat till anskaffningsvärde

	2020-12-31	2019-12-31
Bränslelager	126	122
	126	122

Not 18 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	55	8
	55	8

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	125	112
Övriga interimfordringar	1 325	1 102
	1 450	1 214

Not 20 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andelskapital i HBV	40	40
	40	40

Not 21 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	3	2
Banktillgodohavanden	27 594	27 708
	27 597	27 710

Bolaget är knutet till kommunens koncernkonto och bankmedel om 27 444 (- 27 332 tkr) har redovisats som fordran i bolagets redovisning i posten Fordran till koncernföretag.
Beviljat kreditutrymme -5 000 tkr varav utnyttjat 0 tkr.

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

2020-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	81 153 928
årets vinst	8 211 521
	89 365 449

disponeras så att	
till aktieägare återbetalas	37 876
i ny räkning överföres	89 327 573
	89 365 449

Not 23 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av bindningstider för långfristiga lån.

	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Långgivare Kommuninvest		
Inom 0-1 år	94 700	132 000
Inom 1-2 år	44 175	64 700
Inom 2-3 år	95 000	44 175
Inom 3-4 år	105 000	95 000
Inom 4-5 år	37 000	70 000
Senare än 5 år	42 920	13 480
	418 795	419 355
Kortfristig del av långfristig skuld	560	560

Not 24 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande belopp:

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteswapar	360 000	260 000
	360 000	260 000
Netto verkligt värde	-10 258	-13 800
	-10 258	-13 800

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i Not 1.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror	7 745	6 692
Upplupna räntekostnader	3 200	2 982
Upplupna driftskostnader	4 917	2 952
Upplupna löner	714	616
Upplupna sociala avgifter	419	376
	16 995	13 618

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	0	16 598
Vinst vid försäljning av fastighet	-3 371	-5 503
Försäljningsprovision	-156	
Övriga justeringar	-41	
	-3 568	11 095

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång finns att rapportera.

Lysekil 2021-03-31



Mårten Blomqvist
Ordförande



Keith Blinkfy



Lars Setterberg



Tomas Andreasson
Vice ordförande



Ann-Mari Söderström



Christina Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kjetil Gardshol
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LysekilsBostäder AB, org.nr 556516-7870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LysekilsBostäder AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LysekilsBostäder 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 LysekilsBostäder 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 LysekilsBostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 LysekilsBostäder 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 LysekilsBostäder 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Trollhättan den 14 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kjetil Gardshol
Auktoriserad revisor