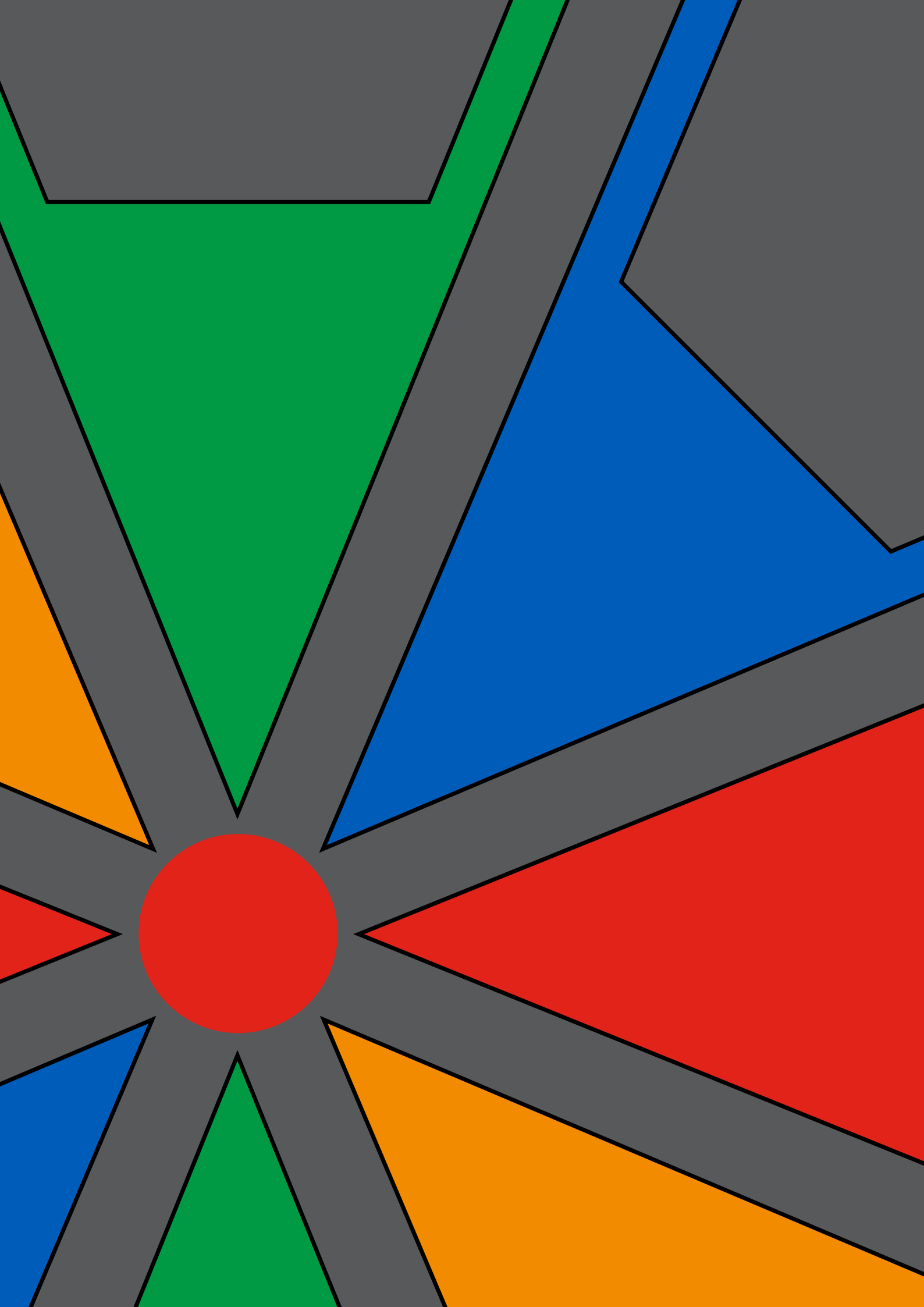




ÅRSREDOVISNING 2013





VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	5-11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13-14
Kassaflödesanalys	15
Noter	16-18
Revisionsberättelse	19
Granskningsrapport	20
Femårsöversikt	21
Fastighetsbeteckningar	22



De senaste 7 åren har varit spännande och givande genom de två stora byggprojekt som vi genomfört. Åren 2007 till 2009 uppfördes Skogsglantan, ett särskilt boende där kommunen är hyresgäst, vilket direkt därefter följdes upp mellan åren 2009 och 2012 med byggnation av hyreshuset på Smedsbergsvägen 6. Trots dessa positiva år känns det bra att åter igen kunna koncentrera vår energi och kraft på vårt befintliga bestånd.

År 2013 har varit ett mycket bra år, ekonomiskt som verksamhetsmässigt. Det är dock viktigt att påpeka att resultatet i bokslutet inte är jämförbart med gjord budget och med tidigare års resultat, beroende på att vi redan under året övergått till nya regelverket för redovisning, K3. Detta innebär bland annat att kostnader som tidigare direkt kostnadsförts nu måste aktiveras som investering och därmed påverkar resultatet positivt. Detta resulterar dock inte i en bättre likviditet, det vill säga vi får ej mer pengar i kassan.

Genom vårt arbete utifrån verksamhetssystemet bidrar vi till en hållbar utveckling där vi har rutiner för inköp och upphandling, kemikalie- och avfallshantering. De genomförda energi- och klimatinvesteringar som motorvärmastyrningar, utbyte av trapphusbelysning till närvarostyrd belysning, utbyte av vitvaror, ventilations- och värmeaggregat bidrar ytterligare till en hållbar utveckling. Resultatet över gjorda energibesparingar redovisas separat för respektive investering i förvaltningsberättelsen. För att ytterligare höja nivån på vårt miljö- och energiarbete har en energigrupp bildats under året.

Hemsidan har förnyats i två etapper under året. I första omgången, i början av året, gjordes en total uppgradering som medför att det ska vara lättare att söka på hemsidan. Samtidigt gjordes en anpassning för smartphone och surfplattor. I den andra etappen utökades hemsidan med en egen "miljöside" där vi bland annat redovisar vår miljöpolicy och vårt miljöarbete samt ger olika energitips. Dessa uppgraderingar har och kommer att öka vår kundtillgänglighet och kan på ett enkelt sätt sprida vår information till hyresgästerna. Hemsidan har i genomsnitt 182 besök per dygn varav 25 % är användare av smartphone eller surfplatta. Detta visar att satsningen på mobila sidor ligger rätt i tiden.

Under året har vi åter fått högsta kreditvärdighet från Soliditet d.v.s. en trippel-A certifiering vilket bl.a. innebär att våra nyckeltal är väsentligt över branschens genomsnitt. Även om vi kanske inte kan hyra ut fler lägenheter genom denna certifiering, stärker det organisationen och visar att vi är på rätt väg i vårt arbete.

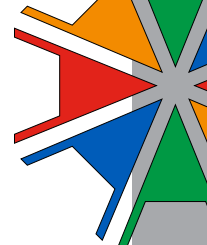
I enlighet med ägardirektiven samt nya lagen för allmännyttiga bostadsaktiebolag har verksamheten bedrivits utifrån affärsmässiga principer och med ett tydligt lönsamhetsperspektiv.

Ägardirektivens två uppsatta mål uppnår vi enligt följande:

- Soliditeten skall uppgå till minst 20 %, resultatet visar 23,5 %.
- Avkastning på sysselsatt kapital skall uppgå till 2,02 %, resultatet uppgår till 4,87 %.

Det är ett omfattande arbete som utförts under 2013 och jag vill tacka alla medarbetare för en mycket god insats. Jag ser fram emot 2014 där vi ytterligare ska höja vår förmåga att erbjuda våra hyresgäster en god service och ett tryggt och säkert boende.


Nils-Erik Wallin
VD



Styrelsen och verkställande direktören för Lycksele Bostäder AB, org nr 556502-7819, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31.

Ägare

Lycksele Bostäder AB ägs till 100 procent av Lycksele Stadshus AB, org nr 556740-6607 som i sin tur ägs av Lycksele kommun.

Verksamhetens ändamål

Ändamålet med bolagets verksamhet är att inom ramen för den kommunala kompetensen främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Affärsidé

Förvaltning och uthyrning av välunderhållna lägenheter och lokaler för en kostnad som möjliggör en sund ekonomi för företaget.

Ägardirektiv

Lycksele Stadshus AB har 2013-04-17 överlämnat ägardirektiv för bolaget. Direktiven omfattar ägaridé, verksamhetsmål, ekonomi, ekologiska mål samt samordning och dialog.

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 2015 och består av:

Ledamöter:

Leopold Oddvall, ordf (s)
Gudrun Abrahamsson (s)
Birger Emanuelsson (s)
Josef Nygren (kd)
Sven-Olof Berg, v ordf (m)

Suppleanter:

Ingrid Ölmebäck (s)
Bo-Anders Johansson (s)
Staffan Danielsson (s)
Hjalmar Wilhelmsson (fp)
Stefan Dafors (c)

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls 2013-04-17.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer till och med årsstämman 2015:

Lekmannarevisorer:

Bertil Näslund (m)
Tomas Stenberg (v)

Vid årsstämma 2011-04-20 utsedda revisorer till och med årsstämman 2015:

Ordinarie revisor:

Aukt revisor
Anders Färnstrand

Suppleant:

Aukt revisor
Urban Andersson

Verkställande direktör

Nils-Erik Wallin

Organisationstillhörighet

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

Ny lag för allmännyttan

2011-01-01 infördes en ny lag för allmännyttan som i korthet innebär följande:

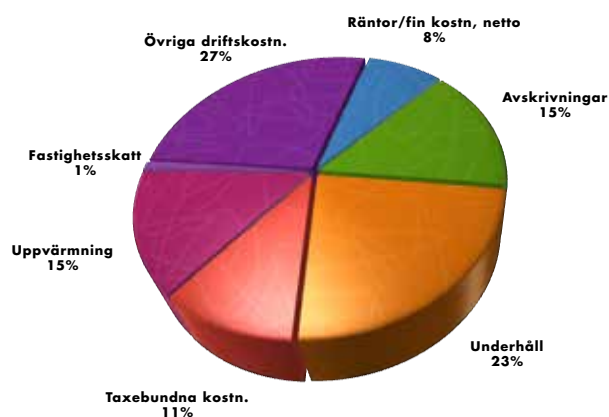
- Det nya regelverket får konsekvenser för bostadsbolagens arbetsätt och för affärsmässigheten i relationen till ägaren.
- Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt med ett tydligt lönsamhetsperspektiv.
- Kommunen får inte ge företaget några fördelar som kan snedvrída konkurrensen.
- Dessutom ska verksamheten bedrivas i ett allmännyttigt syfte och företaget ska kunna ta ett aktivt samhällsansvar. Insatser som ger stora underskott kan dock inte motiveras med samhällsansvar.
- Det bostadspolitiska ansvaret ligger på staten och kommunerna och inte på de kommunala bostadsbolagen.

Bolaget har bedrivit verksamheten utifrån nya lagen.

EKONOMI

Resultat

Vid årets slut uppgår resultat efter finansiella poster till 7 360 (4 606) kkr.



Hyresförhandlingar

Vid hyresförhandling med Hyresgästföreningen 2013-02-04 träffades överenskommelse om ett tvåårsavtal för perioden 2013-03-01-2014-12-31.

Hyreshöjning sker i tre steg för bostäder och lokaler på utgående hyra, med:

- 1,54 % från 2013-03-01,
- 1,25 % från 2013-10-01, samt
- 1,50 % från 2014-04-01.

För genomförandet av höjningen 2013-10-01 förbinder vi oss att, för bostäder, byta ut spisar samt kyl/frys som passerat 17 år.

Antal uthyrningsobjekt

Vid 2013 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enl spec på sid 22:

Bostadslägenheter	1 331 st
Lokaler.....	123 st
Garage	91 st
Parkeringsplatser.....	967 st

Hysesbortfall

Hysesbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 1 216 (1 836) kkr, vilket motsvarar 1,4 (2,2) %. Vakansgraden uppgick vid årets slut till 0,8 (0,8) %.

Finansiering

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

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

Lånen har under året minskat med 6 000 (6 000) kkr.

Upptagna lån uppgår 2013-12-31 till 213 000 (219 000) kkr med en genomsnittsränta på 2,6 (2,9) %.

Länestruktur 2013-12-31

Omsättning år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
2014	77 000	36,1 %	2,56 %
2015	55 000	25,8 %	2,70 %
2016	20 000	9,4 %	3,06 %
2017	33 000	15,5 %	2,43 %
2018	28 000	13,2 %	2,30 %
Summa	213 000	100,0 %	

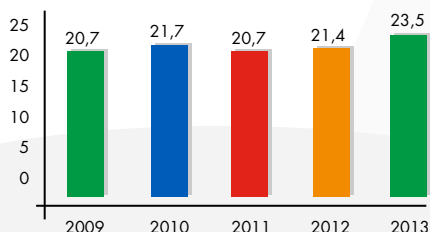
Av ovanstående låneskuld uppgår kortfristig del av långfristig skuld till 5 000 (6 000) kkr.

Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 23,5 % att jämföras med 21,4 % för år 2012.

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

Soliditet i %



Avkastning

I ägardirektiven har vi avkastningskrav, vilket innebär avkastning på sysselsatt kapital med föregående års genomsnittliga statslåneränta + 0,5 %-enheter, som för 2013 innebär 2,02 (3,07) %.

Avkastningen har för året uppgått till 4,87 (4,34) %.

Trippel-A certifiering

Vi har fr o m 2013-06-14 åter fått högsta kreditvärdighet från Soliditet, vilket för aktiebolag bl a innebär:

- Omsättning mer än 2 miljoner
- Verksam mer än 10 år
- Nyckeltal som är väsentligt över branschens genomsnitt.

Nytt regelverk (K3) för redovisning

K3 är obligatoriskt att tillämpa för alla större företag och koncerner som påbörjas efter den 31 december 2013. Tidigare tillämpning av K3 får ske.

Bolaget har valt att redan 2013 övergå till att tillämpa det nya regelverket K3, vilket även gäller för moderbolaget.

En av de större förändringarna i K3, jämfört med tidigare regelverk, gäller materiella anläggningstillgångar, som innebär att redovisning skall ske i komponenter. Skattemässigt gäller fortfarande de gamla reglerna.

Övergången till nya regelverket med komponenter får även påverka på resultatet då underhåll som tidigare kunnat kostnadsföras, inom ramen för utvidgade reparationsbegreppet, nu måste aktiveras som investering.

K3-regelverket innebär att kostnader som tidigare direkt kostnadsförts, måste aktiveras som investering och därmed påverkar resultatet positivt. Detta resulterar dock inte i en bättre likviditet.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Organisation

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

Övriga investeringar och ombyggnader

Duvan 5:

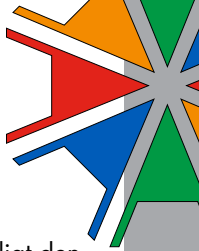
Vid kv Duvan har relining av avlopp genomförts under året och slutförts 2013-05-31.

Smedsberget 20 (äldreboende):

Utbyte har skett för del av ventilation vid Smedsbergets äldreboende. Arbetet har pågått under juni-okt och slutförts 2013-11-01.



Smedsberget 20 (äldreboende) - ombyggnad ventilation



Näsan 1:

Vid kv Näsan påbörjades ombyggnad av skärmtak i början av året och kommer att slutföras under våren 2014 med återställande och asfaltering av markytor.



Näsan 1 – ombyggnad skärmtak

Tvättstugebokning:

Satsningen med digital tvättstugebokning har fortsatt i ytterligare två fastigheter under året, kv Morkullan och Skogen.

Större underhållsarbeten

Större underhållsarbeten har genomförts vid nedanstående fastigheter:

- Källan 1, trapphusmålning
- Orren 16, renovering duschutrymme
- Grubban 9, renovering takutskjut
- Morkullan 3, badrumsrenoveringar, slutfört
- Skogen 9, badrumsrenoveringar, slutfört
- Tjädern 32, byggnad av förråd i fd lokal
- Hjärtat 5, PCB-sanering och fönsterbyte källare
- Tändhatten 1, ombyggnad ventilation
- Näsan 1, byte trapphusgolv till klinker (etapp 2)
- Hoppbacken 1, utökning motorvärmplatser
- Ventilen 1 (äldreboende), byte köksinredning gruppkök
- Maskrosen 2 (äldreboende), byte kök i avdelningskök, pågående
- Borgaren 2, takreparation pga läckage
- Smedsberget 20 (äldreboende), digitalisering ritningar, utbyte ytskikt och belysning korridorer
- Sk Skolbolet 7 (äldreboende Skytten), digitalisering ritningar, takreparation pga läckage samt ombyggnad och utbyte köksinredning.



Morkullan 3 – badrumsrenoveringar

Ventilationsanläggningar

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

Radon

Vid de fastigheter som ligger inom den geografiska riskzonen för radon, gällande mark, har mätningar genomförts. Där mätningarna uppvisat för högt värde (över 200 bq/kbm) har åtgärder vidtagits och nya mätningar genomförts.

När det gäller radon i byggnadsmaterial sker stickprovskontroller. Samma gränsvärden gäller för detta och hittills har inga förhöjda värden uppmätts. Om det skulle uppvisa för höga värden kommer åtgärd att ske och nya mätningar genomföras.

Det finns ett åläggande att senast 2018 ha genomfört radonmätning för lägenheter i vårt fastighetsbestånd, vilket innebär mätning för alla lägenheter i bottenvåning och sedan vissa utvalda lägenheter i övriga våningsplan.

Energideklaration

Energideklarationer slutfördes 2009 av oberoende certifierad konsult för hela vårt fastighetsbestånd.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Under året har hyresgästerna erhållit 706 (819) kkr i hyresrabatter för senarelagt underhåll samt beställt tidigarelagt underhåll för 95 (69) kkr.

Energiförsörjning

I vårt fastighetsbestånd utgörs energiförsörjningen under året av:

Fjärrvärme	98,6 %
Bergvärme	1,4 %

Serviceorder

Under januari ändrade vi hanteringen av vår rutin för serviceorder. Numera hanteras de digitalt vilket innebär att manuell hantering upphört.

En serviceorder som registreras i vårt fastighetssystem hamnar i utförarens smartphone där den efter utfört arbete avrapporteras. Serviceanmälan kan nu även ske via vår hemsida.

Besiktningar har sedan tidigare skett med hjälp av smartphone men har blivit mer lätthanterligt med det nya systemet då det även stödjer besiktning med surfplatta.

VERKSAMHETSSYSTEM

Företaget är certifierat för verksamhetssystem bestående av miljö enligt ISO 14001:2004, kvalitet enligt ISO 9001:2008 samt arbetsmiljö enligt AFS 2001:1.

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.

Intern revision har genomförts under året. Vid den externa revisionen, genomförd av Intertek Semko Certification AB under december, godkändes vi för fortsatt certifikat innehav.

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:

- Motorvärmastyrning, besparing ca 550 kwh per uttag motsvarande ca 25 %
- Utbyte trapphusbelysning till närvarostyrd belysning, energibesparing ca 50-60 %
- Vitvaror, utbyte sker alltid till energi- och vattensnåla maskiner, energibesparing ca 15-50 % samt vattenbesparing ca 31 %
- Ventilation, utbyte till energisnåla aggregat och takfläktar, energibesparing ca 50 %
- Värme, utbyte av termostatventiler, vilket ger en utjämning av värmen och en mindre energibesparing.

Minskad miljöpåverkan vid utbyte mattor:

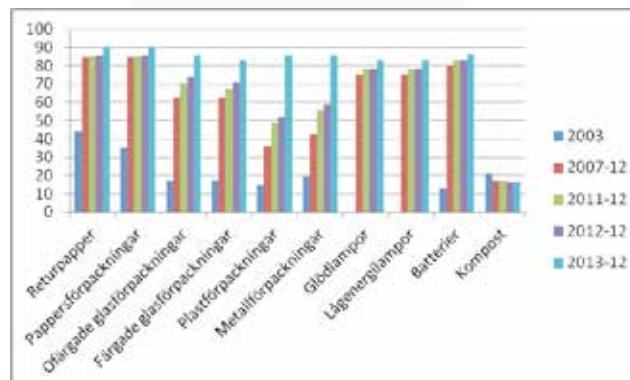
- Genom att vi vid utbyte av mattor valt linoleumgolv i stället för plastgolv har vi sparat in ca 3 300 kg olja
- Vi har minskat koldioxidutsläppet med ca 15 000 kg genom vårt val av linoleumgolv i stället för plastgolv.

Källsortering

Som ett led i vårt miljöarbete började vi 2002 med att införa ett mindre antal källsorteringsmöjligheter vid våra fastigheter. En större utökning skedde 2007 samt utökning 2011 för plast och metall.

Under januari 2013 gjordes genomgång av hela vårt fastighetsbestånd, tillsammans med entreprenör, vilket innebar en utökning av alla fraktioner förutom kompost.

Nedanstående diagram visar de källsorteringsmöjligheter som finns i vårt fastighetsbestånd, i procent av antalet lägenheter:



Kvalité

Kvalitetsarbetet har bedrivits utifrån systemets policy och detaljerade mål.

Arbetsmiljö

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

Medarbetarenkät

Under 2012 genomfördes en medarbetarenkät där NöjdMedarbetarIndex för hälsa uppgick till 5,1 på en skala 1-6.

Övriga arbetsmiljöåtgärder

För övriga arbetsmiljöåtgärder, se under rubriken "Personal".

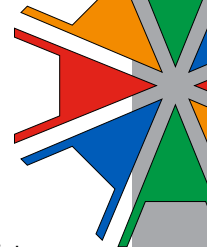
MARKNAD

Hemsida och 24-timmars service

Via vår hemsida är vi nåbara alla tider på dygnet. Här finns möjlighet att göra bostadsansökan, serviceanmälan, söka information samt ställa frågor. Vi anser att vi med detta inklusive jourverksamheten är tillgänglig 24-timmars om dygnet.

Under året har vi haft 66 385 besök på hemsidan, vilket är en minskning med 3,43 % jämfört med 2012 när antal besök uppgick till 68 879. Antal besök/dygn uppgår till 182 (189).

Antal besök via mobiltelefon/surfplatta har under året uppgått till 16 455 (9 702), vilket är en ökning med 70 % jämfört med 2012.



Ny hemsida

Vi har gjort ny hemsida med helt ny design som hade premiär 2013-01-18.



Den nya strukturen ska göra det lättare för besökarna att orientera sig på hemsidan samtidigt som den anpassats för visning på smartphones och surfplattor.

Vi har 2013-09-27 utökat vår hemsida med en egen "miljöside". Där finns information om:

- Vår miljöpolicy och vårt miljöarbete.
- Sortera rätt samt energipartips, vilket är en hjälp för våra hyresgäster.
- Inomhusmiljö, vilket visar hyresgästens möjlighet att påverka den egna miljön.
- Energisparkampanj samt allmännyttans filmer, vilket på ett enkelt sätt visar hur besparingar kan ske.



Utökning av hemsidan med en egen miljöside.

Uthyrning

Vid årsskiftet fanns 10 hyreslediga lägenheter. Vi har sett en ökning av antalet uppsägningar under året, vilket även verkar fortsätta i början av nya året.

När det gäller nybyggnad Smedsberget hade vi vid halvårsskiftet full uthyrning i fastigheten, sedan är det normal uppsägning/inflyttning som gäller som för alla andra fastigheter.

För våra bostadssökande som studerar har vi tidsbegränsade rabatter.

Vad gäller uthyrningsläget för lokaler fanns vid årsskiftet tre mindre lokaler lediga. Av dessa har uthyrning av en lokal skett under 2014. Vi har även uppsägning av en lokal som blir hyresledig under 2014, där erbjudande till intresserade pågår.

Övernattningslägenhet

I nuläget finns två övernattningslägenheter inom vårt bostadsbestånd, som skall kunna bokas när den egna lägenheten inte räcker till:

- kv Diligensen, här finns en lägenhet som är tillgänglig för alla hyresgäster för bokning
- kv Smedsberget (nyb), här finns en lägenhet som endast får bokas av boende i huset.

Kundundersökning

Kundundersökning genomförs vartannat år och genomfördes senast under 2011.

Hyressättningsystem

Grunden för det nya hyressättningsystemet (systematisk hyressättning) är den träffade trepartsöverenskommelsen mellan SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

I slutet av 2008 (inom ramen för trepartsöverenskommelsen), startade vi ett samarbetsprojekt med privata hyresvärdar, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen för framtagande av systematisk hyressättning. Grundfaktorer är det geografiska läget samt fastighetens och lägenhetens standard. Inom de olika faktorerna ska poängsättning ske och slutligt bli unikt för varje lägenhet. Vårt mål är att vara klar under 2015.

Marknadsföring

I slutet av augusti genomfördes "En dag på stan" som är en mässa anordnad av företagarna. Här får företagarna och offentliga sektorn visa upp sig för kommuninvånarna. Även i år fanns den populära mannekänguppvisningen med som ett extra inslag, där företagen kunde visa upp sig. Temat för dagen var utdelning av brandfilter till våra hyresgäster. Dessutom information till intresserade bostadssökande, gällande våra lägenheter.

Dagen varierade med regn och uppehållsväder. Antalet besökande var, trots vädret, betydligt fler jämfört med tidigare år.



En dag på stan 2013-08-17

PERSONAL

Under året har nedanstående tjänsteförändringar genomförts:

- vikariat fastighetsvärd fr o m 2013-01-14 pga långtidssjukskrivning.

Personalsammansättning

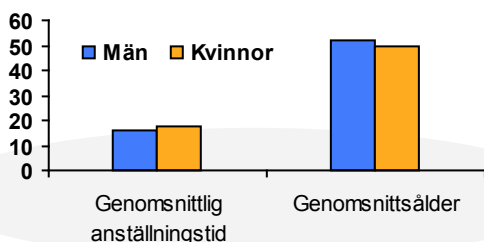
Antalet anställda i företaget uppgår till 19 st varav 14 st är män. Av detta uppgår fördelningen inom olika arbetsområden till:
fastighetsanställda 9 st varav 8 st män, samt tjänstemän 10 st varav 6 st män.

Personalförsörjning

Framtida pensionsavgångar, baserade på en beräknad pensionsålder vid 65 år:

- 2015 en person
- 2017 två personer
- 2018 en person
- 2019 två personer

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 16,5 (16,4) år och genomsnittsåldern är 51,5 (50,6) år. Fördelning mellan män och kvinnor enligt tabell nedan.



Arbetsmiljö

Företaget har avtal med Previa gällande företagshälsovårdstjänster.

Alla anställda erbjuds subventionerad motion och friskvård i förebyggande syfte. I detta ingår även möjlighet till en motionstimme/vecka/anställd.

Arbetsmiljön ingår som en del i vårt verksamhetssystem. I verksamhetssystemet under arbetsmiljö ingår även jämställdhetsarbetet.

Medarbetarenkät

Under 2012 genomfördes medarbetarenkät tillsammans med kommunen.

NöjdMedarbetarIndex uppgick för 2012 till totalt 4,9 % på en skala 1-6.

FRAMTIDA UTVECKLING

Underhåll/investering

Arbetet med underhållsinventering, som påbörjades 2011, kommer att pågå under en längre period. Detta utförs för att upprätta hållbara underhållsplaner för hela vårt fastighetsbestånd.

För de fastigheter där inventering är färdigställd framgår tydligt att vi har stora och krävande underhållsåtgärder de kommande åren, både ekonomiskt och resursmässigt.

Inventeringen har även resulterat i en samlad översyn av fastigheterna vid kommande underhållsåtgärder, vilket resulterar i mindre störningsmoment för våra hyresgäster.

Ekonomi - räntor

En viktig del för framtiden är räntenivåerna. Ränteläget har under året förändrats i positiv riktning vad gäller fasta räntor. Rörliga räntor ligger ungefär i samma nivå som fasta och ibland även högre.

Ränteläget är svårt att bedöma för marknaden, vilket också har visat sig de senaste åren. Vid reporänteförändringar påverkas ej de rörliga räntorna med samma nivå. När det gäller bankernas marginaler har de blivit något högre.

För vår del kommer vi att påverkas av ränteläget för de rörliga lånen samt genom den låneomsättning som sker under 2014.

För att se hur det kan påverka oss i framtiden, kan man göra en överblick på känsligheten för ränteförändringar på hela lånestocken:

En ränteförändring på +/- 1 % ger en resultatförändring på +/- 2 miljoner kronor. Effekten reduceras dock beroende på lånens omsättningstid.

Hyresförhandlingar

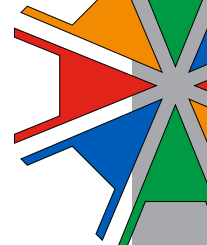
Under februari månad genomförde vi hyresförhandling med Hyresgästföreningen. Resultatet blev en uppgörelse om ett tvåårsavtal för perioden 2013-03-01-2014-12-31.

Den höjning som återstår utifrån uppgörelsen är höjning 2014-04-01 med 1,5 % för bostäder och lokaler på utgående hyra. Denna höjning kan bli föremål för differentiering utifrån den nya hyressättning som diskuteras i trepartssamarbetet.

Överenskommelsen innebär också utbyte av spisar samt kyl/frys, för bostäder, som passerat 17 år.

Övriga investeringar

Satsningen på digital tvättstugebokning kommer att fortsätta ett antal år framåt, med installation i ett antal fastigheter varje år.



VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	25 048 766,94
Erhållet aktieägartillskott	5 226 000,00
Årets vinst	106 458,56
Totalt	30 381 225,50

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

I ny räkning överförs	30 381 225,50
Totalt	30 381 225,50

Styrelse Lycksele Bostäder AB

Ledamöter:



Leopold Oddvall, ordf



Sven-Olof Berg, vice ordf



Gudrun Abrahamsson

Suppleanter:



Staffan Danielsson



Bo-Anders Johansson



Ingrid Ölmebäck



Birger Emanuelsson



Josef Nygren



Hjalmar Wilhelmsson



Stefan Dafors

Styrelsens beredningsgrupp:



Leopold Oddvall, ordf



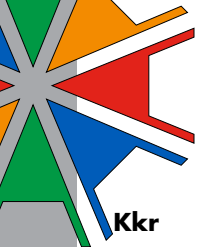
Sven-Olof Berg, vice ordf



Nils-Erik Wallin, VD



Birgitta Axelsson, ekonom

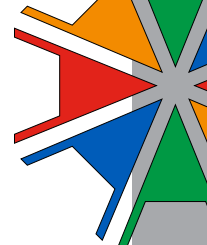


resultaträkning

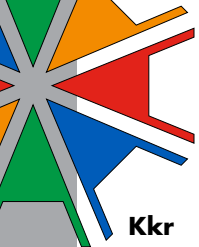
Kkr

	Not		130101- 131231		120101- 121231
	1				
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	2	83 628		80 690	
Övriga förvaltningsintäkter	3	167	83 795	170	80 860
Övriga rörelseintäkter	4		23		154
Rörelsens intäkter			83 818		81 014
Externa kostnader	5	-48 980		-49 050	
Personalkostnader	6	-9 695		-9 531	
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7	-11 679		-10 474	
Jämförelsestörande poster	8	193	-70 161		-69 055
Rörelsens kostnader	9		-70 161		-69 055
Rörelseresultat			13 657		11 959
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	136		122	
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 433	-6 297	-7 475	-7 353
Resultat efter finansiella poster			7 360		4 606
Bokslutsdispositioner	12		-6 700		-1 054
Aktuell skatt	13		-268		-880
Uppskjuten skatt	20		-286		-331
Årets resultat			106		2 341





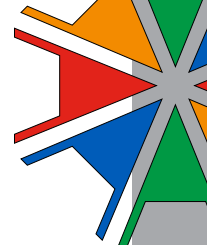
Kkr	Not	131231	121231
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	265 679	274 227
Mark	15	12 581	12 590
Markanläggningar	16	6 884	7 369
Inventarier och installationer	17	3 378	3 867
Pågående om- och tillbyggnad	18	2 264	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	90	90
Uppskjuten skattefordran	20	849	1 135
Summa		291 725	299 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		13	118
Övriga fordringar	21	662	1 331
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	22	740	843
Kassa och bank		6 658	2 852
Summa		8 073	5 144
SUMMA TILLGÅNGAR		299 798	304 422



balansräkning

Kkr	Not	131231	121231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 8 200 aktier á kvotvärde 1 000 kr		8 200	8 200
Reservfond		29 998	29 998
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		30 275	22 914
Årets resultat		106	2 341
Summa		68 579	63 453
Obeskattade reserver	24	2 292	2 292
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner		129	129
Summa		129	129
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		208 000	213 000
Summa		208 000	213 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 000	6 000
Leverantörsskulder		6 833	10 819
Skulder till koncernföretag		1 474	293
Aktuella skatteskulder			453
Övriga kortfristiga skulder	26	1 401	1 517
Upplupna kostnader/förutbetalad intäkt	27	6 090	6 466
Summa		20 798	25 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 798	304 422
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar, totalt		72 842	72 842
varav eget innehav		72 842	72 842
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		104	114
Borgensförbindelser		Inga	Inga
Avropbart underhåll enligt HLU-modellen	28	23 746	23 401





Kkr	Not	130101- 131231	120101- 121231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 360	4 606
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		11 679	10 474
Reavinst/realförlust som belastat resultatet		-58	-9
		18 981	15 071
Betald skatt	13	-268	-880
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		18 713	14 191
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		877	-1 466
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-4 750	7 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 840	20 524
Investeringsverksamheten			
Investering i ny- och ombyggnation	14-16, 18	-3 836	-8 983
Försäljning av mark	15	9	
Förvärv av inventarier och installationer	17	-585	-464
Försäljning av inventarier	17	58	22
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 354	-9 425
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån		-6 000	-6 000
Upptagna lån			24 000
Förändring av byggnadskreditiv			-20 000
Lämnat koncernbidrag		-6 700	
Erhållet aktieägartillskott		5 226	
Utdelning		-206	-293
Förändring av avsättning till pensioner			-3
Förändring av kortfristig del av långfristiga lån		1 000	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 680	-8 296
Årets kassaflöde		3 806	2 803
Likvida medel vid årets början		2 852	49
Likvida medel vid årets slut		6 658	2 852

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte medfört någon förändring av historiska uppgifter.

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.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden, baseras på tillgångarnas nyttjandetid.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	20 år
Bredbandsinstallationer	20 år
Inventarier	5 år

Koncernuppgifter

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

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

Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Lycksele Stadshus AB.

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag:

	2013	2012
Försäljning	0,0 %	0,0 %
Inköp	0,1 %	0,1 %

Skulder till koncernföretag på balansdagen:

	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristig skuld till Lycksele Stadshus AB	1 474	293
Summa:	1 474	293

Not 2

Hysesintäkter inkl outh objekt

	130101-131231	120101-121231
Bostäder	60 765	58 629
Lokaler	22 204	22 230
Garage	358	359
Bilplatser	2 054	1 983
Övrigt	392	385
Summa	85 773	83 586

Underhållsrabatter

-706 -819

Hysesrabatter

-223 -241

Avgår:

Hysesbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-795	-1 240
Lokaler	-219	-387
Garage	-6	
Bilplatser	-195	-208
Övrigt	-1	-1
Summa	83 628	80 690

Löptider på hyreskontrakt, kommersiella lokaler

	Antal kontrakt	Hyra/år
Löptid till år		
2014	9	702
2015	10	1 302
2016	1	12
2017	4	900
2018	1	104
Summa	25	3 020

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter

Ersättning från hyresgäster	72	135
Fakturerade kundkostnader	26	25
Externt sålda tjänster	7	
Vinst vid avyttring av mtrl anl tillgång	58	9
Övrigt	4	1
Summa	167	170

Not 4

Övriga rörelseintäkter

	130101-131231	120101-121231
Provisionsintäkter	7	9
Återvunna fordringar	15	15
Övrigt	1	130
Summa	23	154

Not 5

Externa kostnader

Material	4 678	3 636
Tjänster	20 771	22 392
Taxebundna kostnader	8 318	8 099
Uppvärmning	11 853	12 450
Fastighetsskatt	662	800
Övriga externa kostnader	2 698	1 673
Summa	48 980	49 050

I posten tjänster ingår ersättning till revisor med:

<i>Revisionsuppdrag:</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	48	41
<i>Revisionsverksamhet utöver rev uppdrag:</i>		
Lekmannarevision	12	37
<i>Övriga tjänster (ej skatterådgivning):</i>		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	4	7
Summa	64	85

Not 6

Personal

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

Löner och andra ersättningar	6 148	6 030
Sociala kostnader	2 019	1 972
Pensionskostnader	693	696
Totala löner, ers, soc- och pens kost	8 860	8 698

För VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Vid uppsägning från företagets sida är VD utöver uppsägningsslönen, berättigad till engångsersättning motsvarande 18 månadslöner. Vid annan anställning avräknas detta uppsägningsslönet.

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

Kvinnor	3,4	4,1
Män	12,8	12,0
Totalt för bolaget	16,2	16,1

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro	7,4%	3,7%
- varav långtidsfrånvaro	70,9%	30,5%
Sjukfrånvaro män	2,4%	1,5%

Uppgiftsskyldighet föreligger för grupper där medelantalet anställda uppgår till 10.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:

Styrelseledamöter, antal på balansdag	5	5
- varav män	4	4
VD o andra ledande bef.havare, antal på balansdag	1	1
- varav män	1	1

Not 7

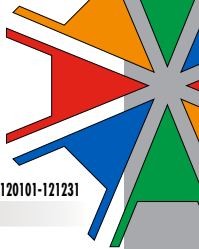
Planenliga avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	10 120	8 863
Markanläggningar	485	448
Inventarier och installationer	1 074	1 163
Summa avskrivningar	11 679	10 474

Not 8

Jämförelsestörande poster

Återsökt moms	193	
Summa	193	0



	130101-131231	120101-121231
Not 9		
Fördelning av rörelsens kostnader		
Underhåll	17 819	18 773
Drift	40 188	39 000
Fastighetsskatt	662	800
Avskrivningar	11 679	10 474
Övriga rörelsekostnader	6	8
Jämförelsestörande poster	-193	
Summa	70 161	69 055
Specifikation av drift:		
Fastighetsskötsel/städ	8 172	8 642
Reparationer	4 154	3 194
Administration	6 299	5 971
Taxebundna kostnader	8 318	8 099
Uppvärmning	11 853	12 450
Övriga driftskostnader	1 392	644
Summa	40 188	39 000
Not 10		
Övriga ränteint o likn resultatposter		
Ränteintäkter	68	73
Övriga finansiella intäkter	68	49
Summa	136	122
Not 11		
Räntekostn o likn resultatposter		
Räntekostnader	5 613	6 731
Borgensavgifter	820	744
Summa	6 433	7 475
Not 12		
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond		1 115
Lämnat koncernbidrag	6 700	
Skiltn bokförd/planenlig avskrivning		-61
Summa	6 700	1 054
Not 13		
Aktuell skatt		
Skatt på årets resultat	268	880
-varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	(5)	(4)
Summa	268	880
Not 14		
Byggnader		
Ing ackumulerade anskaffn värden	462 855	421 722
Avgår: ack investeringsbidrag	-4 563	-4 563
	458 292	417 159
Årets anskaffningar		7
Årets utrangeringar	-7 424	-571
Omfördelat från påg ny- och ombyggn	1 572	41 697
Utg ackumulerade anskaffn värden	452 440	458 292
Ing ackumulerade avskrivningar	-175 765	-167 473
Årets avskrivningar, enligt plan	-10 120	-8 863
Utrangering	7 424	571
Utg ackumulerade avskrivningar	-178 461	-175 765
Ing ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utg ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
Utgående restvärde enligt plan	265 679	274 227
Taxeringsvärde, byggnader	175 256	153 414
Senaste värdering inkl mark	517 840	517 840
Specifikation av i byggnader ingående ytor		
Rörelselokaler	1 403	1 632
Förvaltningsenheter	97 872	97 745
Not 15		
Mark		
Ing ackumulerade anskaffn värden	12 590	12 469
Årets anskaffningar		64
Omfördelat från påg ny- och ombyggn		57
Årets försäljning	-9	
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 581	12 590
Taxeringsvärde, mark	26 021	25 582

	130101-131231	120101-121231
Not 16		
Markanläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	9 710	6 331
Årets anskaffningar		
Omfördelat från påg ny- och ombyggn		3 379
Utg ackumulerade anskaffn värden	9 710	9 710
Ing ackumulerade avskrivningar	-2 341	-1 893
Årets avskrivningar	-485	-448
Utg ackumulerade avskrivningar	-2 826	-2 341
Utgående restvärde enligt plan	6 884	7 369
Not 17		
Inventarier och installationer		
Ing ackumulerade anskaffn värden	11 538	11 349
Årets anskaffningar	585	464
Årets försäljningar och utrangeringar	-288	-275
Utg ackumulerade anskaffn värden	11 835	11 538
Ing ackumulerade avskrivningar	-7 671	-6 770
Försäljning/utrantering	288	262
Årets avskrivningar	-1 074	-1 163
Utg ackumulerade avskrivningar	-8 457	-7 671
Utgående restvärde enligt plan	3 378	3 867
Not 18		
Pågående ny-, till- och ombyggnad		
Ingående nedlagda kostnader	0	36 221
Under året nedlagda kostnader	3 836	8 912
Under året genomförda omfördelningar	-1 572	-45 133
Summa	2 264	0
Not 19		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	90	90
Utgående anskaffningsvärde	90	90
Spec av utgående anskaffningsvärde		
Aktier:		
SABO Byggnadsförs AB, 50 á 1000 kr	50	50
Andelar:		
HBV	40	40
Summa	90	90
Not 20		
Uppskjuten skattefordran		
Temporära skillnader mellan anläggningstillgångarnas redovisade respektive skattemässiga värde föreligger, vilket resulterar i uppskjuten skattefordran:		
Uppskjuten skattefordran:		
Vid årets början	1 135	1 466
Årets förändring	-286	-331
Vid årets slut	849	1 135
Not 21		
Övriga fordringar		
Skattefordran	513	
Övr korfristiga fordringar	149	1 331
Summa	662	1 331
Not 22		
Förutbet kostnader/upplupna intäkter		
Upplupna kundfordringar		5
Övr förutbet kostn/upplupna intäkter	740	838
Summa	740	843

	130101-131231	120101-121231
Not 23		
Eget kapital		
Aktiekapital:		
Vid årets början	8 200	8 200
Vid årets slut	8 200	8 200
Reservfond:		
Vid årets början	29 998	29 998
Vid årets slut	29 998	29 998
Fritt eget kapital:		
Vid årets början	25 255	23 207
Lämnad utdelning	-206	-293
Erhållet aktieägartillskott	5 226	
Årets resultat	106	2 341
Vid årets slut	30 381	25 255
Summa eget kapital vid årets slut	68 579	63 453
Not 24		
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond		
Avsatt taxering 2012	1 177	1 177
Avsatt taxering 2013	1 115	1 115
Vid årets slut	2 292	2 292
Avskrivning utöver plan, inventarier		
Vid årets början	0	61
Årets förändring		-61
Vid årets slut	0	0
Summa obeskattade reserver	2 292	2 292

Not 25

Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder	Mellan 1-5 år efter bal dag	Senare än 5 år efter bal dag
	Skulder till kreditinstitut	12 000
Summa	12 000	196 000

Not 26

Övriga kortfristiga skulder	130101-131231	120101-121231
	Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, rab	697
Depositionsavgifter	83	78
Momsskuld	368	381
Personalskatt	132	131
Övriga kortfristiga skulder	121	119
Summa	1 401	1 517

Not 27

Upplupna kostn/förutbet intäkter	130101-131231	120101-121231
	Upplupna löner	110
Upplupna semesterlöner	577	525
Upplupna sociala avgifter	559	528
Upplupna utgiftsräntor	592	766
Förutbetalda hyror	4 015	3 654
Övr upplupn kostn/förutbet intäkter	237	905
Summa	6 090	6 466

Not 28


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

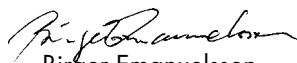
Lycksele 2014-02-27


Leopold Oddvall


Sven-Olof Berg


Gudrun Abrahamsson


Josef Nygren

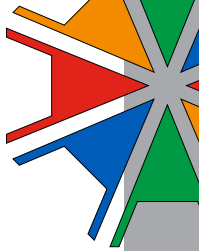

Birger Emanuelsson


Nils-Erik Wallin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-02-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Färnstrand
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Lycksele Bostäder AB, org.nr 556502-7819

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lycksele Bostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lycksele Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lycksele Bostäder AB för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

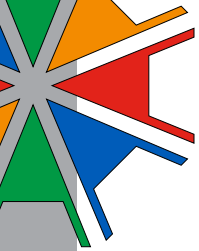
Uttalanden

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

Lycksele den 28 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


 Anders Färnstrand
 Auktoriserad revisor



Till årsstämman i **Lycksele Bostäder AB**

Organisationsnummer 556502-7819

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2013.

Granskningen har utfört enligt aktiebolagslagen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll är tillräcklig. Vår granskning har utgått från de beslut bolagets ägare fattat och har inriktats på att granska att besluten verkställts samt att verksamheten håller sig inom de ramar som bolagsordningen anger.

Under året har följande särskilda granskningar, som berört bolaget, genomförts:

- Granskning av resor, representation och företagskort.

Granskningen redovisas i separata revisionsrapporter som sänds till bolagets styrelse.

Undertecknade anser att vår granskning ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Undertecknade bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Undertecknade finner därför inte anledning att rikta anmärkning mot styrelsens ledamöter eller verkställande direktören.

Lycksele 2014-03-28



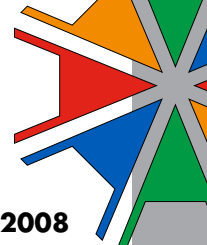
Bertil Näslund



Tomas Stenberg

Av fullmäktige i Lycksele kommun utsedda lekmannarevisorer.

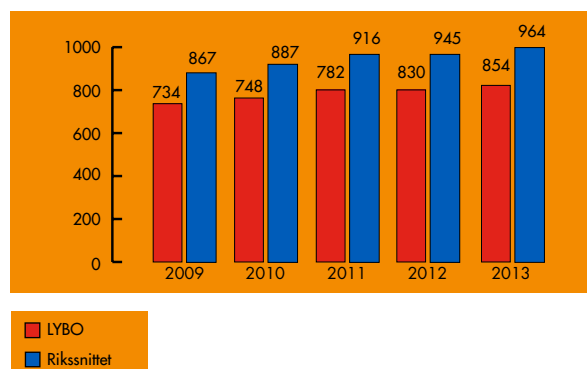




	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Fastighetsbestånd 1231:						
Bostäder, antal	1 331	1 332	1 296	1 295	1 295	1 259
-varav särskilda boendeformer gruppboende	220	220	220	220	220	188
-varav särskilda boendeformer studerande, 3 rum som utgör	1	1	1	1	1	2
-varav övernattningslägenheter	2	2	1			
Lokaler, antal	123	117	118	122	120	119
Garage, antal	91	91	91	90	105	105
P-platser, antal	967	950	900	890	868	854
Bostadsyta, kvm	82 662	82 704	80 634	80 901	81 021	79 878
-varav särskilda boendeformer gruppboende	10 687	10 687	10 687	10 687	10 687	9 567
-varav särskilda boendeformer studerande, 3 rum som utgör	80	80	80	80	80	156
Lokalyta, kvm	15 209	15 040	15 038	15 003	14 950	13 153
Garageyta, kvm	1 353	1 393	1 409	1 399	1 643	1 643
Vägd yta, kvm	98 237	97 780	96 054	96 405	94 008	93 492
Övrigt						
Genomsnittshyra bostäder, kr/kvm	844	818	773	746	728	695
Outhyrda lägenheter per 1231	10	10	2	4	5	5
Vakansgrad i %	0,8	0,8	0,2	0,3	0,4	0,4
Omflyttningsfrekvens i % (inkl intern omflyttning)	18	20	20	21	20	23
Antal anställda	19	19	18	17	18	18
-varav deltid	2	3	2	2	4	4
Ekonomi						
Balansomslutning	299 798	304 422	301 524	279 516	283 856	255 236
Omsättning	83 818	81 014	76 878	74 809	69 567	66 063
Kapitalkostnader, fastigheter	17 038	16 786	16 403	15 504	15 343	14 989
-varav räntekostnader netto	6 433	7 475	7 890	7 160	7 905	7 667
Länens genomsnittsränta per 1231	2,6	2,9	3,6	3,5	3,5	4,3
Kassalikviditet, %	38,8	20,1	4,9	35,3	28,8	37,9
Soliditet, %	23,5	21,4	20,7	21,7	20,7	23,2
Räntetäckningsgrad	392,1	301,6	280,0	254,0	216,5	223,7
Avkastning på sysselsatt kapital	4,87	4,34	3,68	3,28	2,83	3,95

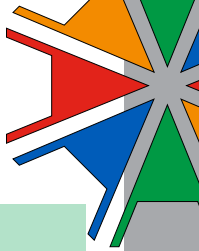
- 1) Omsättningstillgångar -lager/kortfristiga skulder
- 2) Eget kapital +78% av obesk reserver/Totalt kapital
- 3) Driftnetto +finansiella intäkter/Finansiella kostn
- 4) Rörelseresultat +finansiella int/Summa eget kapital och skulder -korfr icke räntebärande skulder -avsättningar -22 % av obesk reserver

Jämförelse hyresnivåer/kvm



Fastighetsbeteckningar, områdesindelningar, färdigställandeår samt antal lägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser.

Fastighet	Adress	Färdigst år	Lgh	Lok	Garage	P-plats
Prästbolet 2	Bångvägen 28 A-F	1956-57	48	8	7	28
Bergbacka 14	Arvid Franklinsväg 16-24	1957	40	3	9	23
Källan 1, Garaget 1	Källvägen 2-12	1961	55	1	17	12
Käglan 8	Hedlundavägen 2 A-E	1962-64	27		10	15
Duvan 5	Timmervägen 50	1954	8	1		6
Orren 17 och 18	Timmervägen 40-42	1960-62	16		6	8
Brobäck 11	Brobäckavägen 11	1957	9	1	1	6
Grubban (9) 10	Storgatan 29 (Centro)	1967		17		
Grubban 10	Skolgatan 16 A-B	1953	10	3		14
Morkullan 3	Timmervägen 18 A-D	1966	16			16
Skogen 9	Prästbolsvägen 7 A-G	1966	28			28
Soldaten 2	Järnvägsgat 32 A-B, Bångväg 15 A-B	1961	28	7		16
Järpen 17	Prästbolsvägen 26 A-E	1964	30	1	6	12
Björnen 13	Bångvägen 38 A-F	1967	24	7		22
Tjädern 32	Prästbolsvägen 21-25 A-C	1967-68	53	8		48
Hjärtat 4	Brännbergsväg 19 A-C, 21 A-B, 23 A-C	1971	62	7		39
Hjärtat 5	Brännbergsväg 25 A-C, 27 A-B, 29 A-C	1971	63	7		54
Timret 4	Flottarvägen 10	1955	8	2		8
Tändhatten 1, et I	Sprängarvägen 1-19	1969	10			10
Tändhatten 1, et II (radhus)	Sprängarvägen 21-29	1978	5			9
Hackspetten 1, et II	Holkvägen 16-34	1978	10			11
Näsan 1, ädel	Brännbergsvägen 14	2000	18	1		
Näsan 1, et I	Brännbergsvägen 6-10	1973	61	1		45
Näsan 1, et II	Brännbergsvägen 12	1973-74	12		6	28
Näsan 1, et III	Brännbergsvägen 16-22	1973-74	75	1	6	48
Moroten 1	Grönsaksstig 12 A-K, 14 A-M, 16 A-M	1979	31	7	1	44
Löken 1	Domarvägen 1 A-41 B, 2 A-12 B	1980	52	2	20	39
Örat 4 (radhus)	Ernst Erikssons väg 2 A-C, 4 A-D, 6 A-C	1978	10			10
Läkaren 3	Skolgatan 6	1945 omb 52	3		2	
Nybruket 7, et I	Skolgatan 3	1984	22	3		34
Nybruket 7, et II	Nybruksgatan 5	1984	15	1		
Diligensen 6	Nybruksgatan 6, 8	1987	37	6		15
Nybruket (8) 7	Bångvägen 6	1967	8	2		3
Näsan 1 (garage o verkst)	Brännbergsvägen 4	1986				
Stenbacka 21	Villarydsvägen 6, 8	1989	36	1		22
Sidensvansen 3	Fågelvägen 1-9	1948-64 omb 89	32	9		29
Kardmakaren 12	Storgatan 21	1860-tal omb 89		2		6
Hoppbacken 1	Knaftvägen 82 A-B, C	1990, 1992	73	1		75
Tået 4	Prästbolsvägen 14	1990	24			19
Orren 19	Timmervägen 38	1991	20			16
Örträsk 12:36 (hyreshus)	Kyrkvägen 3	1991	8			12
Ventilen 1	Länsmansvägen 4 A-D	1992	28	1		25
Örträsk 12:36 (Öregården)	Kyrkvägen 1 A-C	1949 omb 91	10	1		
Maskrosen 2	Grundjärnsvägen 54/Linnevägen 12	1993	24	1		27
Fjällsippan 1	Linnévägen 25 A	1993	6	1		6
Munnen 1	Ernst Erikssons väg 9	1993	6	1		6
Borgaren 2	Borgaregatan 9	1932	5			2
Smedsberget 19	Smedsbergsvägen 6	2012	36			31
Hoppbacken 2	Knaftvägen 76	1995	6	1		4
Hammaren 3	Jonstavägen 13	1995	4	1		4
Smedsberget (20) 19	Källvägen 22-24	1981 omb 95	45	1		6
Skytteanska Skolbolet 7	Jägmästaregatan 3	1959 omb 64,82,87	41	1		4
Skytteanska Skolbolet 4	Jägmästaregatan 1	1909		2		
Tigerhålan 9	Jägmästaregatan 4	1909		1		
Dickson 15	Finnbacksgatan 12	1951	1			
Hoppbacken 3	Knaftvägen 78	2009	32	1		22
Summa			1 331	123	91	967





LYCKSELE BOSTÄDER AB
Postadress: 921 81 Lycksele
Besöksadress: Storgatan 21
Telefon: 0950-169 40
(fax 0950-135 60)
E-post: lybo@lycksele.se
Hemsida: www.lyckselebostader.se

