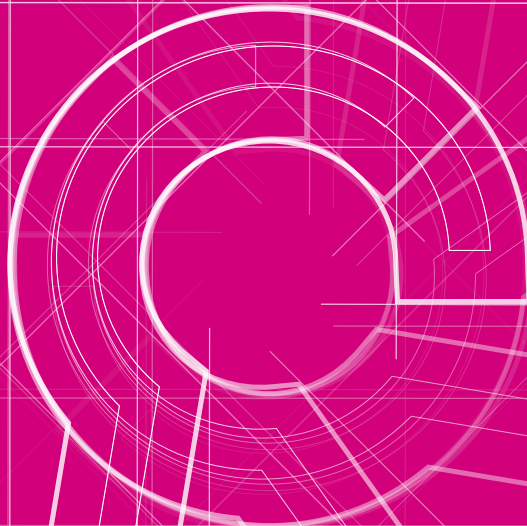
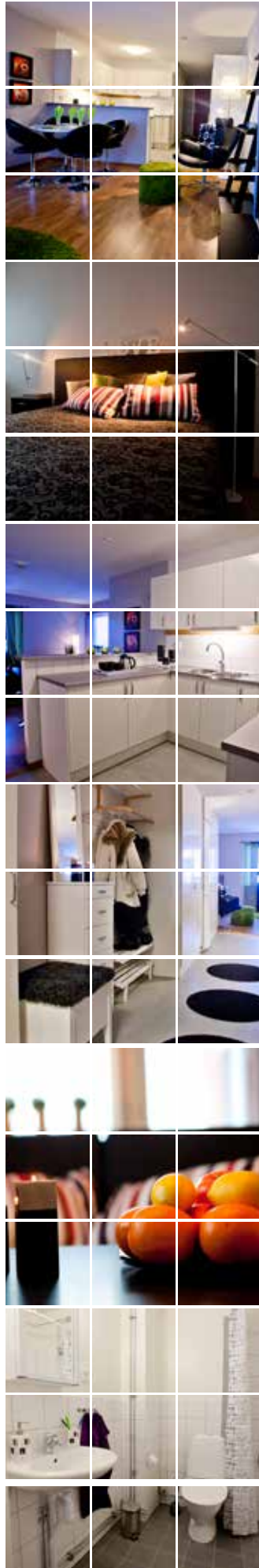
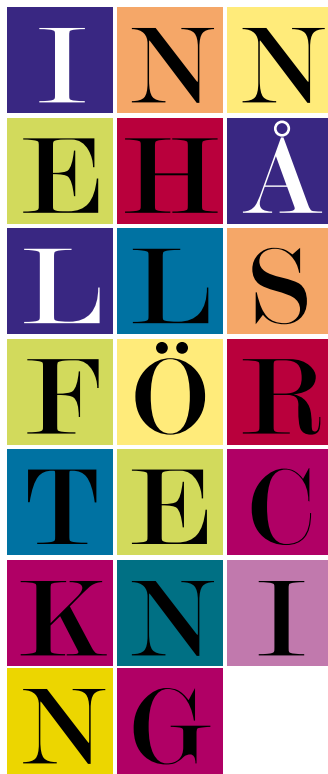


Å R S  
R E D  
O V I  
S N I  
N G  
2 0 1 2

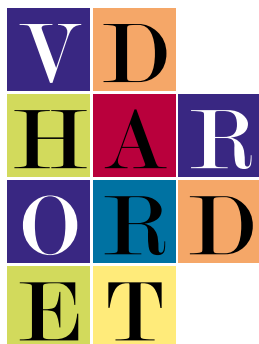






	VD har ordet	4
	Förvaltningsberättelse	5-11
	Resultaträkning	12
	Balansräkning	13-14
	Kassaflödesanalys	15
	Noter	16-18
	Revisionsberättelse	19
	Granskningsrapport	20
	Femårsöversikt	21
	Fastighetsbeteckningar	22





Bokslutet för året avspeglar en fortsatt bra verksamhet med nöjda kunder och nöjda ägare.

Det är viktigt att Lycksele Bostäder har en stark balansräkning och ett bra ekonomiskt resultat som skapats av engagerade och motiverade medarbetare. Detta för att vi står inför stora utmaningar när det gäller att underhålla våra fastigheter. Först och främst kan nämnas ombyggnation av platta tak till sadeltak, badrumsrenoveringar, stambyten samt byte av fönster och ventilation.

Satsningen på inre underhåll är bland annat föranlett av det som framkommit i vår kundundersökning samt att vi sett ett ökande antal vattensador.

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

I ägardirektiven finns två ekonomiska mål:

- Soliditeten skall uppgå till minst 20 %, resultatet visar 21,4 %.
- Avkastningen skall uppgå till 3,07 %, resultatet uppgår till 4,34 %.

Vi är sedan många år certifierade för verksamhetssystem inom tre områden; miljö, kvalitet och arbetsmiljö. Verksamhetssystemets årliga uppföljning sker via interna och externa revisioner. För att bibehålla certifiering krävs att godkända revisioner uppnås. För vart tredje år, vilket inföll under året, sker en stor extern revision en s.k. omcertifiering. Tack vare personalens goda arbete blev vi även i år godkända.

Mer om verksamhetssystemet samt exempel på energi- och klimatinvesteringar som gjorts under året för minskad miljöpåverkan kan Ni läsa på sidan 8 i förvaltningsberättelsen. Där visar vi också diagram över vårt stora och utökade utbud av källsorteringsmöjligheter för våra hyresgäster.

Lika viktigt som att vi har en bra boendemiljö och trygghet för våra hyresgäster, lika viktigt är det att kunna erbjuda en attraktiv och hälsosam arbetsplats för personalen.

Målen utifrån arbetsmiljöpolicy är följande:

- Trygghet och säkerhet i arbetet.
- Arbetsglädje, trivsel och god kamratskap.
- Jämställdhet.
- Respekt för individen.
- Delaktighet och påverkansmöjlighet.

Under året har en medarbetarenkät genomförts tillsammans med kommunen där NöjdMedarbetarindex för hälsa uppgår till 5,1 på en skala 1-6. Detta i kombination med genomsnittet av anställningstid och ålder tyder på att vi har rätt riktning på vårt arbete med att forma en bra och hälsosam arbetsplats, men bra kan alltid bli bättre.

Vi lever i en konkurrensutsatt marknad och måste hela tiden arbeta med att underlätta för våra kunder att kommunicera med oss. I linje med detta har en ny hemsida med ny design tagits fram vilken även anpassats för visning på smartphones och surfplattor.

Under januari 2013 har vi ändrat hanteringen av vår rutin för serviceorder där hanteringen sker digitalt. Genom denna förändring höjer vi vår service- och kvalitetsnivå till våra hyresgäster.

Vårt nya hyreshus har nu varit i drift ca ett år. Jag kan med glädje konstatera att vi uppnått vårt mål att erbjuda ett tryggt och trivsamt boende med nöjda hyresgäster. Vid byggstarten hade vi 30 personer i vår kö som var villaägare och endast ett fåtal som till slut blev hyresgäster. Jag kan här konstatera att de nya kraven om eget kapital vid lån till boende även påverkat oss. Naturligtvis har säkert det osäkra ekonomiska läget i Europa även smittat av sig på vår marknad.

Förutom de normala utmaningarna i vårt arbete med att bl.a. genomföra energibesparande åtgärder och underhålla våra fastigheter har vi under 2013 en stor arbetsuppgift med att införa Bokföringsnämndens nya regelverk, K3, för redovisning som ska tillämpas av större företag. Mer om detta går att läsa på sidan 10 i förvaltningsberättelsen.

Jag vill avslutningsvis tacka mina medarbetare som på olika sätt har bidraget till årets mycket positiva resultat, ekonomiskt som verksamhetsmässigt. Med den stora ansvarskänsla och den professionalism som Ni visat är jag övertygad om att vi tillsammans kan gå in i år 2013 med stor tillförsikt.

*Nils-Erik Wallin*

Nils-Erik Wallin  
VD

Styrelsen och verkställande direktören för Lycksele Bostäder AB, org nr 556502-7819, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31.

## 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 2012-04-25 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 fem protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls 2012-04-25.

## 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:

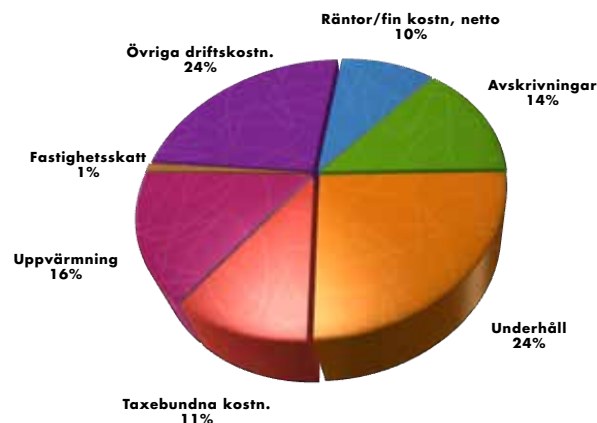
- Det nya regelverket får konsekvenser för bostadsbolagens arbetsätt och för relationen till ägaren.
- Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt med ett tydligt lönsamhetsperspektiv.
- Kommunen får inte ge företaget några fördelar som kan snedvrída konkurrensen.
- Dessutom ska verksamheten bedrivas i ett 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 4 606 (2 546) kkr.



## Hyresförhandlingar

Vid hyresförhandling med Hyresgästföreningen 2011-12-19 träffades överenskommelse om höjning av hyrorna för bostäder och lokaler med:  
2012-02-01 höjning med 2 % på utgående hyra  
2012-08-01 höjning med 1,7 % på utgående hyra.

Dessutom höjning enligt nedan fr o m 2012-02-01:

Varmgarage .....	30 kr/mån
Kallgarage .....	15 kr/mån
Bilplatser .....	10 kr/mån
Frysboxplatser .....	15 kr/mån

## Antal uthyrningsobjekt

Vid 2012 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enl spec på sid 22:

Bostadslägenheter .....	1 332 st
Lokaler.....	117 st
Garage .....	91 st
Parkeringsplatser.....	950 st

## Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 1 836 (781) kkr, vilket motsvarar 2,2 (1,0) %.

Vakansgraden uppgick vid årets slut till 0,8 (0,2) %.

Ökningen beror på ytterligare uppsägningar i Örträsk samt nybyggnation kv Smedsberget.

## 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 (396) kkr.

Upptagna lån uppgår 2012-12-31 till 219 000 (201 000) kkr med en genomsnittsränta på 2,9 (3,6) %.

## Länestruktur 2012-12-31

Omsättning år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
2013	37 000	16,9 %	3,90 %
2014	74 000	33,8 %	2,67 %
2015	55 000	25,1 %	2,70 %
2016	20 000	9,1 %	3,06 %
2017	33 000	15,1 %	2,43 %
Summa	219 000	100,0 %	

Av ovanstående låneskuld uppgår kortfristig del av långfristig skuld till 6 000 (0) kkr.

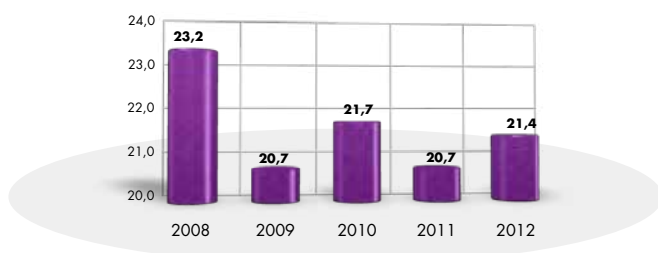
## Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 21,4 % att jämföras med 20,7 % för år 2011.

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 2012 innebär 3,07 (3,26) %.

Avkastningen har för året uppgått till 4,34 (3,68) %.

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

### Organisation

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

### Nyproduktion

#### Smedsberget 19:

Under året slutfördes uppförandet av flerfamiljsboendet vid kv Smedsberget. Slutbesiktning skedde 2012-02-20 med inflyttning 2012-03-01.



Smedsberget 19 – uppförande hyreshus

### Övriga investeringar och ombyggnader

#### Duvan 5:

Vid kv Duvan har slutförande skett gällande byte av fönster och lägenhetsdörrar. Ombyggnationen har pågått under 2011-2012, slutfört 2012-04-01.

#### Brobacka 11:

Vid kv Brobacka har slutförande skett gällande byte av fönster och lägenhetsdörrar. Ombyggnationen har pågått under 2011-2012, slutfört 2012-04-01.

#### Stenbacka 21:

Vid kv Stenbacka har uppförande skett av skärmtak för 8 bilplatser. Arbetet har pågått under sept-okt och slutförts 2012-11-01.



Stenbacka 21 – uppförande skärmtak



**Tvättstugebokning:**

Satsningen med digital tvättstugebokning har fortsatt vid ytterligare två fastigheter under året, kv Källan och kv Björnen.

**Större underhållsarbeten**

Större underhållsarbeten har genomförts vid nedanstående fastigheter:

- Prästbolet 2, byte lägenhetsdörrar, slutfört
- Bergbacka 14, byte garageportar, utökning motorvärmplatser samt slutfört byte lägenhetsdörrar
- Källan 1, ombyggnad tvättstuga inkl nya ytskikt
- Käglan 8, rep av balkong, utökning motorvärmplatser samt pågående dörrbyten
- Duvan 5, slutfört byte fönster och lägenhetsdörrar
- Orren 17-18, byte garageportar
- Brobacka 11, byte garageportar samt slutfört byte fönster och lägenhetsdörrar
- Grubban 9, renovering lokal fd bokhandel
- Morkullan 3, badrumsrenoveringar, pågående
- Skogen 9, badrumsrenoveringar, pågående
- Soldaten 2, byte lägenhetsdörrar
- Björnen 13, ombyggnad tvättstuga inkl nya ytskikt
- Hjärtat 4, PCB-sanering
- Näsan 1, utbyte lekutrustning, ombyggnad lokal (fd driftkontor) till barnvagnsutrymme samt byte trapphusgolv till klinker (etapp 1)
- Hoppbacken 1, utökning motorvärmplatser
- Örräsk 12:36 (Öregården, äldreboende), ny värmeanläggning samt ombyggnad utifrån myndighetskrav
- Smedsberget 20 (äldreboende), golvrepareringar entré, ombyggnad HVC samt ventilation (etapp 1)
- Sk Skolbolet 7 (äldreboende Skytten), ombyggnad för ny daglig verksamhet samt upprustning innergård



Källan 1- renoverad tvättstuga



Näsan 1- utbyte lekutrustning

**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 819 (798) kkr i hyresrabatter för senarelagt underhåll samt beställt tidigarelagt underhåll för 69 (59) kkr.

**Energiförsörjning**

I vårt fastighetsbestånd utgörs energiförsörjningen under året av:

Fjärrvärme .....	98,6 %
Olja .....	1,4 %

Under november skedde konvertering till bergvärme vid fastigheten Örräsk 12:36 vad gäller den del som tidigare hade oljeuppvärmning.



Örräsk 12:36 (Öregården) – installation bergvärme

## 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 november, blev vi godkända för omcertifiering.

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 till energisnåla cirkulationspumpar, energibesparing ca 4 %.

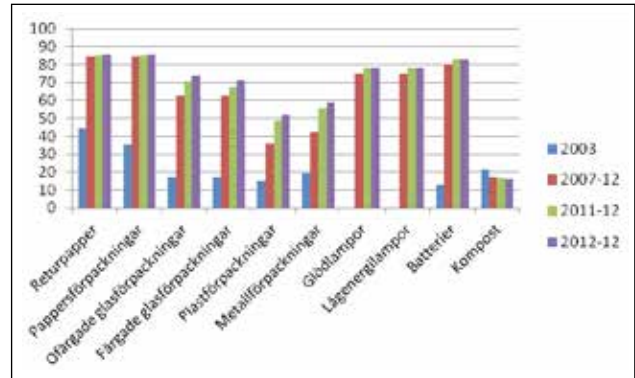
**Minskad miljöpåverkan vid utbyte mattor:**

- Genom att vi vid utbyte av mattor valt linoleumgolv i stället för plastgolv har vi sparat in ca 3 500 kg olja
- Vi har minskat koldioxidutsläppet med ca 8 900 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 ökning skedde 2007 samt ökning 2011 för plast och metall, därefter endast mindre förändringar.

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 året har en medarbetarenkät genomförts där NöjdMedarbetarIndex för hälsa uppgår till 5,1 på en skala 1-6.

#### Policy rökfri arbetstid

Ny policy för rökfri arbetstid har antagits, se under rubriken för "Personal".

#### 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 68 879 besök på hemsidan, vilket är en ökning med 4,07 % jämfört med 2011 när antal besök uppgick till 66 186. Antal besök/dygn uppgår till 189.

### Uthyrning

Vi har under flera år haft stor efterfrågan på bostäder, men vi har inte haft bostäder att erbjuda kunderna. Under året har vi färdigställt nybyggnad av 35 lägenheter vilket innebär att vi har mer att erbjuda bostadssökande. Vid årsskiftet var 7 lägenheter hyreslediga i det nyuppförda huset.

De förändrade finansieringsmöjligheterna har medfört svårigheter för de som önskat sälja sina fastigheter och flytta till det nya huset.

För våra bostadssökande som studerar har vi tidsbegränsade rabatter.

Vad gäller uthyrningsläget för lokaler fanns vid årsskiftet endast en kommersiell lokal ledig. Vi har dock uppsägningar av ett antal som blir hyreslediga under 2013, där erbjudande till intresserade pågår.



## Övernattningsslägenhet

I nuläget finns två övernattningsslägenheter 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

Samarbetet gällande hyressättningsystem pågår tillsammans med privata hyresvärdar, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Detta arbete kommer att pågå ett antal år.

Målet är att vi skall nå en gemensam överenskommelse gällande poängsättningen för orten.

## 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. Nytt för i år var mannekänguppvisning, där företagen kunde visa upp sina alster.

Temat för dagen var information till intresserade av lägenheter i det nyuppförda hyreshuset.

Dagen bjöd på uppehållsväder och antalet besökande var betydligt mindre jämfört med tidigare år.



En dag på stan 2012-08-18

## PERSONAL

Under året har nedanstående tjänsteförändringar genomförts:

- tillfällig anställning 121012-130430 för lokalvård, halvtid.

## Personalsammansättning

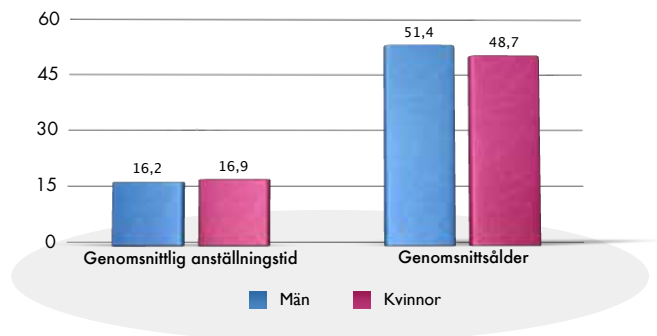
Antalet anställda i företaget uppgår till 19 st varav 13 st är män. Av detta uppgår fördelningen inom olika arbetsområden till:

fastighetsanställda 9 st varav 7 st män, samt tjänstemän 10 st varav 6 st män.

## Personalförsörjning

Nästa pensionsavgång är 2015, gällande en person. Detta baseras på en beräknad pensionsålder vid 65 år.

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 16,4 (15,4) år och genomsnittsåldern är 50,6 (49,6) 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 året har en medarbetarenkät genomförts tillsammans med kommunen.

NöjdMedarbetarIndex uppgår för året till totalt 4,9 % på en skala 1-6, med svarsfrekvens 88,2 %.

## Policy

Ny policy för rökfri arbetstid har antagits av styrelsen. Den bygger på Lycksele kommuns policy som antagits av kommunfullmäktige, men är anpassad utifrån vår verksamhet.

## FRAMTIDA UTVECKLING

### Underhåll/investering

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

Projekt pågår för kv Hjärtat 4-5, där vi tittar på tillgänglighet samt eventuell påbyggnad.

### 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. Fortfarande kvarstår det faktum att reporänteförändringar ej påverkar rörliga räntor med samma nivå. När det gäller bankernas marginaler har de blivit något stabilare.

För vår del kommer vi att påverkas av ränteläget för de rörliga lånen samt genom den låneomsättning som sker under 2013.

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.

### Serviceorder

Under januari 2013 har vi ändrat 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.

### Hemsidan

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

### Hyresförhandlingar

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

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

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

Överenskommelsen innebär också att vi för genomförandet av höjningen 2013-10-01 förbinder oss att byta ut spisar samt kyl/frys 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.

### Nytt regelverk (K3) för redovisning

Bokföringsnämnden har kommit med ett nytt huvudregelverk för redovisning, K3, som ska tillämpas av alla större företag och koncerner. K3 blir obligatoriskt att tillämpa från och med 2014.

En av de större förändringarna i K3, jämfört med tidigare regelverk, gäller materiella anläggningstillgångar, som innebär att redovisning skall ske i komponenter. Vid övergången till K3 är huvudregeln att omräknade jämförelsetal ska lämnas för ett år. Det innebär att tidpunkten för övergång är 2013-01-01.

Det kommer att innebära ett stort arbete att under 2013 genomföra dessa förändringar. När det gäller skattemässigt kvarstår dock de gamla reglerna, vilket innebär att det behövs två register för ändamålet.

I och med att vi omfattas av detta regelverk kommer även moderbolaget att omfattas av motsvarande regelverk.



## VINSTDISPOSITION

### Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	22 914 195,34
Årets vinst	2 341 211,60
<b>Totalt</b>	<b>23 255 406,94</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägaren utdelas 25,20 kr per aktie, totalt	206 640,00
I ny räkning överförs	23 048 766,94
<b>Totalt</b>	<b>23 255 406,94</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen:

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 21,3 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

## 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

<b>Kkr</b>	<b>Not</b>		<b>120101- 121231</b>		<b>110101- 111231</b>
	1				
Nettoomsättning					
Hyresintäkter	2	80 690		76 678	
Övriga förvaltningsintäkter	3	170	80 860	171	76 849
Övriga rörelseintäkter	4		154		29
<b>Rörelsens intäkter</b>			<b>81 014</b>		<b>76 878</b>
Externa kostnader	5	-49 050		-45 796	
Personalkostnader	6	-9 531		-9 021	
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7	-10 474		-9 718	
Jämförelsestörande poster	8			-2 000	
Övriga rörelsekostnader			-69 055	-15	-66 550
<b>Rörelsens kostnader</b>	9		<b>-69 055</b>		<b>-66 550</b>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>11 959</b>		<b>10 328</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	122		109	
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 475	-7 353	-7 891	-7 782
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>4 606</b>		<b>2 546</b>
Bokslutsdispositioner	12		-1 054		-1 064
Aktuell skatt	13		-880		-929
Uppskjuten skatt	20		-331		324
<b>Årets resultat</b>			<b>2 341</b>		<b>877</b>

Kkr	Not	121231	111231
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	274 227	241 386
Mark	15	12 590	12 469
Markanläggningar	16	7 369	4 438
Inventarier och installationer	17	3 867	4 579
Pågående ny- och ombyggnad	18		36 221
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	90	90
Uppskjuten skattefordran	20	1 135	1 466
<b>Summa</b>		<b>299 278</b>	<b>300 649</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		118	32
Övriga fordringar	21	1 331	126
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	22	843	668
Kassa och bank		2 852	49
<b>Summa</b>		<b>5 144</b>	<b>875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>304 422</b>	<b>301 524</b>



Kkr	Not	121231	111231
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		22 914	22 330
Årets resultat		2 341	877
<b>Summa</b>		<b>63 453</b>	<b>61 405</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	24	<b>2 292</b>	<b>1 238</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar till pensioner		129	132
<b>Summa</b>		<b>129</b>	<b>132</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	25		
Skulder till kreditinstitut		213 000	221 000
<b>Summa</b>		<b>213 000</b>	<b>221 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 000	
Leverantörsskulder		10 819	9 683
Skulder till koncernföretag		293	
Aktuella skatteskulder		453	503
Övriga kortfristiga skulder	26	1 517	1 628
Upplupna kostnader/förutbetalad intäkt	27	6 466	5 935
<b>Summa</b>		<b>25 548</b>	<b>17 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>304 422</b>	<b>301 524</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar, totalt		72 842	72 842
varav eget innehav		72 842	72 842
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		114	110
Borgensförbindelser		Inga	Inga
Avropbart underhåll enligt HLU-modellen	28	23 401	24 873

Kkr	Not	120101- 121231	110101- 111231
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		4 606	2 546
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		10 474	11 718
Reavinst/realförlust som belastat resultatet		-9	-63
		15 071	14 201
Betald skatt	13	-880	-929
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		14 191	13 272
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-1 466	1 965
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		7 799	801
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>20 524</b>	<b>16 038</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i ny- och ombyggnation	14-16, 18	-8 983	-37 894
Förvärv av inventarier och installationer	17	-464	-636
Försäljning av inventarier	17	22	81
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 425</b>	<b>-38 449</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av långfristiga lån		-6 000	-396
Upptagna lån		24 000	
Förändring av byggnadskreditiv		-20 000	20 000
Utdelning		-293	
Förändring av långfristiga skulder			-335
Förändring av avsättning till pensioner		-3	-3
Förändring av kortfristig del av långfristiga lån		-6 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-8 296</b>	<b>19 266</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		2 803	-3 145
		49	3 194
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 852</b>	<b>49</b>

**Not 1****REDOVISNINGSPRINCIPER**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer och uttalanden. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Uppskjutna skatt har redovisats enligt BFNAR 2001:1, redovisning av inkomstskatter.

**Värderingsprinciper**

Fordringar har upptagits till det belopp de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där ej annat anges.

**Avskrivningsprinciper**

Avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd, varvid följande procentsatser har använts.

Byggnader .....	2%
-varav specialbyggnader avskrivs med .....	3%
Markanläggningar .....	5%
Bredbandsinstallationer .....	5%
Inventarier .....	20%

**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:**

	2012	2011
Försäljning	0,0 %	0,0 %
Inköp	0,1 %	0,0 %

**Skulder till koncernföretag på balansdagen:**

	2012-12-31	2011-12-31
Kortfristig skuld till Lycksele Stadshus AB	293	0
Summa:	293	0

	120101-121231	110101-111231
<b>Not 2</b>		
<b>Hyresintäkter inkl outh objekt</b>		
Bostäder	58 629	54 070
Lokaler	22 230	22 000
Garage	359	338
Bilplatser	1 983	1 799
Övrigt	385	368
<b>Summa</b>	<b>83 586</b>	<b>78 575</b>
Underhållsrabatter	-819	-798
Hyresrabatter	-241	-318
Avgår:		
<b>Hyresbortfall, outhyrda objekt</b>		
Bostäder	-1 240	-365
Lokaler	-387	-235
Garage		-1
Bilplatser	-208	-179
Övrigt	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>80 690</b>	<b>76 678</b>
<b>Löptider på hyreskontrakt, kommersiella lokaler</b>		
Löptid till år	Antal kontrakt	Hyra/år
2013	9	589
2014	15	2 152
2015	4	482
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>3 223</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Ersättning från hyresgäster	135	36
Fakturerade kundkostnader	25	24
Vinst vid avyttring av mtrl anl tillgång	9	79
Övrigt	1	32
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>171</b>

**Not 4****Övriga rörelseintäkter**

	120101-121231	110101-111231
Provisionsintäkter	9	9
Återvunna fordringar	15	19
Övrigt	130	1
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>29</b>

**Not 5****Externa kostnader**

	120101-121231	110101-111231
Material	3 636	3 144
Tjänster	22 392	19 051
Taxebundna kostnader	8 099	7 967
Uppvärmning	12 450	11 745
Fastighetsskatt	800	797
Övriga externa kostnader	1 673	3 092
<b>Summa</b>	<b>49 050</b>	<b>45 796</b>

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

	120101-121231	110101-111231
Löner och andra ersättningar	6 030	5 760
Sociala kostnader	1 972	1 858
Pensionskostnader	696	582
<b>Totala löner, ers, soc- och pens kost</b>	<b>8 698</b>	<b>8 200</b>

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

	120101-121231	110101-111231
Kvinnor	4,1	4,3
Män	12,0	12,0
<b>Totalt för bolaget</b>	<b>16,1</b>	<b>16,3</b>

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare:**

	120101-121231	110101-111231
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**

	120101-121231	110101-111231
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	8 863	8 196
Markanläggningar	448	317
Inventarier och installationer	1 163	1 205
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>10 474</b>	<b>9 718</b>

**Not 8****Jämförelsestörande poster**

	120101-121231	110101-111231
Nedskrivning byggnader		2 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>

**Not 9****Fördelning av rörelsens kostnader**

	120101-121231	110101-111231
Underhåll	18 773	15 138
Drift	39 000	38 882
Fastighetsskatt	800	797
Avskrivningar	10 474	9 718
Övriga rörelsekostnader	8	15
Jämförelsestörande poster		2 000
<b>Summa</b>	<b>69 055</b>	<b>66 550</b>

**Specifikation av drift:**

	120101-121231	110101-111231
Fastighetsskötsel/städ	8 642	7 624
Reparationer	3 194	2 757
Administration	5 971	6 544
Taxebundna kostnader	8 099	7 967
Uppvärmning	12 450	11 745
Övriga driftskostnader	644	2 245
<b>Summa</b>	<b>39 000</b>	<b>38 882</b>

**Not 10****Övriga ränteint o likn resultatposter**

	120101-121231	110101-111231
Ränteintäkter	73	71
Övriga finansiella intäkter	49	38
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>109</b>

	120101-121231	110101-111231
<b>Not 11</b>		
<b>Räntekostn o likn resultatposter</b>		
Räntekostnader	6 731	7 365
Borgensavgifter	744	526
<b>Summa</b>	<b>7 475</b>	<b>7 891</b>
<b>Not 12</b>		
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Avsättning till periodiseringsfond	1 115	1 177
Skilin bokförd/planenlig avskrivning	-61	-113
<b>Summa</b>	<b>1 054</b>	<b>1 064</b>
<b>Not 13</b>		
<b>Aktuell skatt</b>		
Skatt på årets resultat	880	929
-varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	(4)	
<b>Summa</b>	<b>880</b>	<b>929</b>
<b>Not 14</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ing ackumulerade anskaffn värden	421 722	418 627
Avgår: ack investeringsbidrag	-4 563	-4 563
	417 159	414 064
Årets anskaffningar	7	
Årets utrangeringar	-571	-1 335
Omfördelat från påg ny- och ombyggn	41 697	4 430
Utg ackumulerade anskaffn värden	458 292	417 159
Ing ackumulerade avskrivningar	-167 473	-160 597
Årets avskrivningar, enligt plan	-8 863	-8 196
Utrangering	571	1 320
Utg ackumulerade avskrivningar	-175 765	-167 473
Ing ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-6 300
Årets nedskrivningar		-2 000
Utg ackumulerade nedskrivningar	-8 300	-8 300
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>274 227</b>	<b>241 386</b>
<b>Specifikation av i byggnader ingående ytor</b>		
Rörelselokaler	1 632	1 599
Förvaltningsenheter	97 745	95 672
<b>Not 15</b>		
<b>Mark</b>		
Ing ackumulerade anskaffn värden	12 469	12 454
Årets anskaffningar	64	15
Omfördelat från påg ny- och ombyggn	57	
<b>Utg ackumulerade anskaffn värden</b>	<b>12 590</b>	<b>12 469</b>
<b>Not 16</b>		
<b>Markanläggningar</b>		
Ing ackumulerade anskaffn värden	6 331	6 326
Årets anskaffningar		5
Omfördelat från påg ny- och ombyggn	3 379	
Utg ackumulerade anskaffn värden	9 710	6 331
Ing ackumulerade avskrivningar	-1 893	-1 576
Årets avskrivningar	-448	-317
Utg ackumulerade avskrivningar	-2 341	-1 893
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7 369</b>	<b>4 438</b>
<b>Not 17</b>		
<b>Inventarier och installationer</b>		
Ing ackumulerade anskaffn värden	11 349	11 116
Årets anskaffningar	464	636
Årets försäljningar och utrangeringar	-275	-403
Utg ackumulerade anskaffn värden	11 538	11 349
Ing ackumulerade avskrivningar	-6 770	-5 965
Försäljning/utrangering	262	400
Årets avskrivningar	-1 163	-1 205
Utg ackumulerade avskrivningar	-7 671	-6 770
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 867</b>	<b>4 579</b>

	120101-121231	110101-111231
<b>Not 18</b>		
<b>Pågående ny- och ombyggnad</b>		
Ingående nedlagda kostnader	36 221	2 776
Under året nedlagda kostnader	8 912	37 875
Under året genomförda omfördelningar	-45 133	-4 430
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>36 221</b>
<b>Not 19</b>		
<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	90	90
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Spec av utgående anskaffningsvärde</b>		
Aktier:		
SABO Byggnadsförs AB, 50 á 1000 kr	50	50
Andelar:		
HBV	40	40
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>Not 20</b>		
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Temporära skillnader mellan anläggningstillgångarnas redovisade respektive skattemässiga värde föreligger, vilket resulterat i uppskjuten skattefordran:		
Uppskjuten skattefordran:		
Vid årets början	1 466	1 142
Årets förändring *)	-331	324
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 135</b>	<b>1 466</b>
*) Förändrad skattesats medför en resultatteffekt på 221 177 kr.		
<b>Not 21</b>		
<b>Övriga fordringar</b>		
Övr kortfristiga fordringar	1 331	126
<b>Summa</b>	<b>1 331</b>	<b>126</b>
<b>Not 22</b>		
<b>Förutbet kostnader/upplupna intäkter</b>		
Upplupna kundfordringar	5	9
Övr förutbet kostn/upplupna intäkter	838	659
<b>Summa</b>	<b>843</b>	<b>668</b>
<b>Not 23</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital:		
Vid årets början	8 200	8 200
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 200</b>	<b>8 200</b>
<b>Reservfond:</b>		
Vid årets början	29 998	29 998
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 998</b>	<b>29 998</b>
<b>Fritt eget kapital:</b>		
Vid årets början	23 207	22 330
Lämnad utdelning	-293	
Årets resultat	2 341	877
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 255</b>	<b>23 207</b>
<b>Summa eget kapital vid årets slut</b>	<b>63 453</b>	<b>61 405</b>

	120101-121231	110101-111231
<b>Not 24</b>		
<b>Obeskattade reserver</b>		
<b>Periodiseringsfond</b>		
Avsatt taxering 2012	1 177	1 177
Avsatt taxering 2013	1 115	
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 292</b>	<b>1 177</b>
<b>Avskrivning utöver plan, inventarier</b>		
Vid årets början	61	174
Årets förändring	-61	-113
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>61</b>
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>2 292</b>	<b>1 238</b>
<b>Not 25</b>		
<b>Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder</b>	Mellan 1-5 år efter bal dag	Senare än 5 år efter bal dag
Skulder till kreditinstitut	22 000	191 000
<b>Summa</b>	<b>22 000</b>	<b>191 000</b>

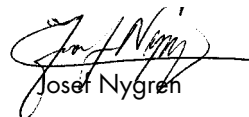
	120101-121231	110101-111231
<b>Not 26</b>		
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, rab	808	791
Depositionsavgifter	78	72
Momsskuld	381	519
Personalskatt	131	130
Övriga kortfristiga skulder	119	116
<b>Summa</b>	<b>1 517</b>	<b>1 628</b>
<b>Not 27</b>		
<b>Upplupna kostn/förutbet intäkter</b>		
Upplupna löner	88	72
Upplupna semesterlöner	525	481
Upplupna sociala avgifter	528	483
Upplupna utgiftsräntor	766	1 094
Förutbetalda hyror	3 654	3 485
Övr upplupn kostn/förutbet intäkter	905	320
<b>Summa</b>	<b>6 466</b>	<b>5 935</b>
<b>Not 28</b>		
Avropbart underhåll enligt HLU-modellen, avser den totalkostnad som uppstår om alla hyresgäster som tidigare avstätt underhåll, skulle vilja ha åtgärderna utförda.		

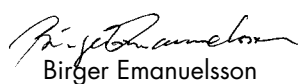
Lycksele 2013-02-21

  
Leopold Oddvall

  
Sven-Olof Berg

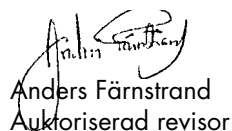
  
Gudrun Abrahamsson

  
Josef Nygren

  
Birger Emanuelsson

  
Nils-Erik Wallin  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-02-28

  
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 2012.

#### *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 revisionsred 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 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2012 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 2012.

#### *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 revisionsred i Sverige.

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.

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 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Anders Färnstrand  
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna

**Lycksele Bostäder AB**

**Till årsstämman**

**Lycksele Bostäder AB**

**Organisationsnummer 556502-7819**

**Till fullmäktige i**

**Lycksele kommun**

## **Granskningsrapport för år 2012**

Vi, av fullmäktige i Lycksele kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Lycksele Bostäder AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsse i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har genom våra sakkunniga biträden KPMG genomfört en övergripande granskning av styrning och uppföljning samt intern kontroll.

**Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.**

**Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Lycksele 2013-03-25



Bertil Näslund

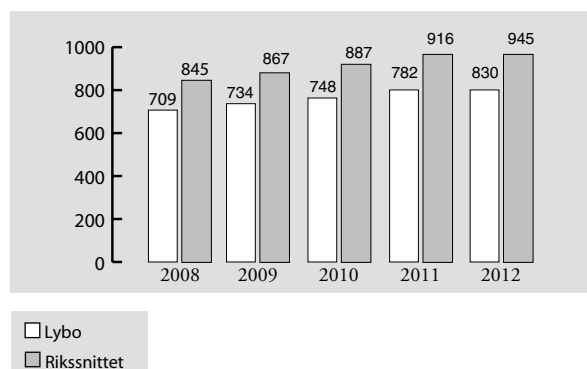


Tomas Stenberg

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

- 1) Omsättningstillgångar -lager/kortfristiga skulder
- 2) Eget kapital +73,7% av obesk reserver/Totalt kapital
- 3) Driftnetto +finansiella intäkter/Finansiella kostn
- 4) Rörelseresultat +finansiella int/Summa eget kapital och skulder -kortfr icke räntebärande skulder -avsättningar -26,3 % av obesk reserver

**Jämförelse hyresnivåer/kvm**

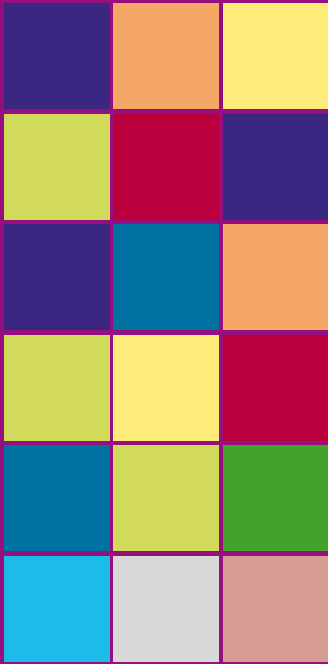


**Fastighetsbeteckningar, områdesindelningar, färdigställandeår samt antal lägenheter, lokaler, garage och parkeringsplatser.**

Fastighet	Adress	Färdigst år	Lgh	Lok	Garage	P-plats
Prästbolet 2	Bångvägen 28 A-F	1956-57	48	8	7	24
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	6
Brobäck 11	Brobäckavägen 11	1957	10		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	10
Björnen 13	Bångvägen 38 A-F	1967	24	7		22
Tjädern 32	Prästbolsvägen 21-25 A-C	1967-68	53	4		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			42
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		4
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		68
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	Grundtjärnsvägen 54/Linnevägen 12	1993	24	1		27
Fjällsippan 1	Linnévägen 25 A	1993	6	1		6
Munnen 1	Ernst Erikssons väg 9	1993	6	1		6
Borgaren 2	Borgaregatan 9	1932	5			2
Smedsberget 19	Smedsbergsvägen 6	2012	36			31
Hoppbacken 2	Knaftvägen 76	1995	6	1		4
Hamnaren 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
<b>Summa</b>			<b>1 332</b>	<b>117</b>	<b>91</b>	<b>950</b>







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

