

ÅRS 05

REDOVISNING



Innehåll

VD har ordet	3
Förvaltningsberättelse	4-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Revisionsberättelse	14
Granskningsrapport	15
Fastighetsbeteckningar m.m.	16
Femårsöversikt	19



Detta är min andra och Lycksele Bostäder AB:s elfte årsredovisning. Det är med stor tillfredsställelse och stolthet som jag kan redovisa ett av företagets bästa resultat under dessa år mycket tack vare medarbetarnas engagerade och ansvarstagande arbete.

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 5 188 kkr vilket är en förbättring med 1 394 kkr jämfört med 2004. En stark ekonomi är en förutsättning för att Lybo ska kunna utvecklas idag och i framtiden. Det är nödvändigt för bolaget att generera positiva resultat för att kunna öka soliditeten som tryggar framtida kostnader för underhåll och investeringar i vårt fastighetsbestånd. Soliditeten d.v.s. eget kapital i förhållande till balansomslutningen uppgår till 20,8% vilket innebär att det i måldokumentet uppsatta målet för soliditeten har uppnåtts. Den låga räntenivå som varit under året innebär också att företagets genomsnittsränta har pressats ned och att en kostnadsminskning har skett både på kort och lång sikt. För tredje året i rad tilldelades vi av Dun & Bradstreet AAA för högsta kreditvärdighet vilket ytterligare förstärker bilden av Lycksele Bostäder som ett ekonomiskt starkt företag.

Marknadsläget ligger på en stabil grund. Företaget är mycket beroende av den utveckling som sker i kommunen beträffande näringsliv och befolkningsförändringar. Därför är det glädjande att kunna läsa resultatet av 2005-års befolkningsstatistik för Lycksele Kommun som visar att födelseöverskottet d.v.s. summan av födda och döda har förbättrats med 18 st. Tyvärr sjunker den totala folkmängden även i år med 84 personer vilket kanske inte är så mycket att säga om med hänsyn till att invandringsöverskottet minskade med 64 personer jämfört med 2004.

Företagets vakansgrad ligger på 1,3% vilket ligger på ungefär samma nivå som de senaste två åren. I och med denna mycket låga nivå behöver inte våra hyresgäster belastas med några extra kostnader för tomma lägenheter.

Under året har SABO genomfört en undersökning på hyresnivåerna bland landets allmännyttiga bostadsföretag. Denna undersökning visar att Lycksele Bostäder tillhör den grupp av företag som har en av landets lägsta hyresnivåer. Av 220 företag ligger Lybo på 201 plats med en snitthyra på 667 kronor per kvadratmeter och år. De högsta snitthyrororna på mellan 900 och 1021 finns i Stockholms kranskommuner.

Under året har avtal träffats med Tele2Vision om att digitalisera KabelTV-nätet under 2:a kvartalet 2006. Detta innebär att våra hyresgäster kommer att erhålla ett ökat utbud av kanaler samt att inga separata dekodrar behöver inköpas för grundutbudet. Efter digitaliseringen behöver våra hyresgäster inte göra någonting när det analoga TV-nätet släcks ner under 2007.

Fastighetsunderhåll har genomförts enligt vår underhållsplan. Många åtgärder sker med inriktning på att öka tryggheten i boendet som t.ex. att förbättra belysningar i entréer och parkeringsplatser samt att byta ut gamla låssystem.

För att kunna erbjuda våra kunder en bättre och varierad service har vi på försök under året infört digital tvättstugebokning i en av våra fastigheter. Bokning av tvätttider sker via trapphustavla eller via Internet. Bokningstaggen kan även användas för upplåsning av entré- och soprumsdörrar.


För att kunna uppfylla våra nuvarande och presumtiva kunders krav på service har vi under året utvecklat vår hemsida. Den är och kommer i framtiden att vara ett kundstrategiskt viktigt konkurrensmedel.

Under ett par dagar i oktober deltog Lybo tillsammans med ett tjugotal företag och organisationer från Lycksele i en mäsas i Word Trade Center, Stockholm. Syftet med mässan är att sätta Lycksele på kartan, visa på det positiva näringslivsklimatet samt vilka övriga möjligheter Lycksele har att ge. Det är även ett bra tillfälle att skapa bra kontakter mellan företagen och den offentliga verksamheten i kommunen. Denna typ av arrangemang stämmer väl med vårt uppsatta mål med att Lybo skall främja näringslivets och infrastrukturens utveckling i Lycksele.

Under kommande år kommer Vi att arbeta hårt för att uppfylla våra uppsatta mål med att Lybo skall ha en fortsatt ledande roll på bostadsmarknaden i Lycksele när det gäller hyror, boendekvalité, boinflytande och miljömedvetande samt att Lybo skall arbeta för attraktiva och väl fungerande bostadsområden i social balans.

Mer konkret innebär detta bland annat att Vi idag måste planera för ett boende som passar kraven från morgondagens kunder, vilkas krav inte alltid är enhetliga utan omfattar en rik flora av åsikter om hur man vill bo och vad ett tryggt och säkert boende innebär.

Goda möjligheter finns för att lyckas med detta. En mycket viktig förutsättning för denna måluppfyllelse är att Lybos idag väl fungerande, effektiva organisation och starka ekonomi får fortsätta att koncentreras, utan yttre störningar, arbeta med dessa frågor. Med en förhoppningsvis lugn finansiell marknad och med fortsatt låga räntenivåer ser vi därför fram mot ett nytt spännande år.


Nils-Erik Wallin
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lycksele Bostäder AB, org nr 556502-7819, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2005-01-01-2005-12-31.

Ägare

Lycksele Bostäder AB ägs till 100 procent 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.

Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige till och med ordinarie bolagsstämma 2007 och består av:



Ledamöter:

Leopold Oddvall, ordf (s)
Gudrun Abrahamsson (s)
Birger Emanuelsson (s)
David Sjögren (fp)
Rolf Sandström, v ordf (kd)

Ersättare:

Rolf Isaksson (s)
Lars Ohlsson (s)
Mats Backman (s)
John Carlsson (c)
Inge Dahlgren (m)

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Ordinarie bolagsstämma hölls 2005-04-28.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer till och med ordinarie bolagsstämma 2007:

Ordinarie

lekmanarevisorer:

Leif Broberg (s)
Johnny Ekbäck (s)
Anna-Karin Jonsson (kd)
Maj-Lis Lindgren (m)
Anders Dahlén (v)

Ersättare:

Klas Backlund (s)
Ann-Mari Persson (s)
Lennart Bodesand (fp)
Lars Andersson (m)
Lars-Gunnar Persson (c)

Vid bolagsstämma 2003-03-31 utsedda revisorer till och med ordinarie bolagsstämma 2007:

Ordinarie revisor:

Aukt revisor
Anders Färnstrand

Ersättare:

Aukt revisor
Hans Westman

Verkställande direktör

Nils-Erik Wallin

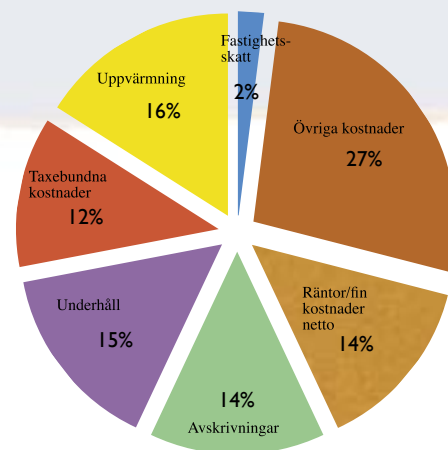
Organisationstillhörighet

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

EKONOMI

Resultat

Vid årets slut uppgår resultat efter finansiella poster till 5 188 kkr (3 794 kkr).



Hyresförhandlingar

Avtal träffades 2004-12-17 med Hyresgästföreningen Region Norrland om höjning av hyrorna fr om 2005-04-01 med i genomsnitt 1,8% för bostäder samt 5 kr/mån för bilplatser och garage.

Antal uthyrningsobjekt

Vid 2005 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enl spec på sid 16:

Bostadslägenheter	1 261 st
Lokaler	120 st
Garage	105 st
Parkeringsplatser	871 st

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 2 107 kkr eller 3,2% av totala hyresintäkter. Motsvarande för 2004 var 1 999 kkr eller 3,1%.

Vakansgraden uppgick vid årets slut till 1,3% (1%).

Räntebidrag

Under året har räntebidrag erhållits med 307 kkr (390 kkr) vilket utgör 0,5% (0,6%) av hyresintäkter/räntebidrag.

För räntebidragen kommer en minskning att ske framöver på grund av det ändrade ränteläget.

Finansiering

De låga räntenivåerna vid lånekonverteringar är en viktig del för att minska kostnadsutvecklingen.

Lånen har under året minskat med 9 703 kkr (14 195 kkr). Upptagna lån uppgår 2005-12-31 till 191 228 kkr (200 931 kkr) med en genomsnittsränta på 3,5% (4,5%).

Lånestruktur 2005-12-31

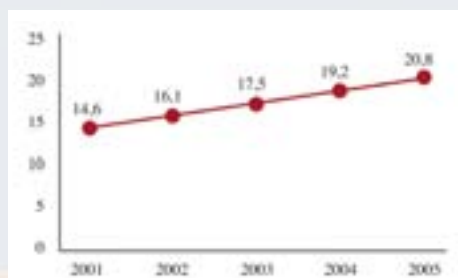
Konvert år	Lånebelopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
-	51 000	26,7 %	1,58 %
2006	50 832	26,6 %	5,08 %
2007	46 000	24,1 %	3,89 %
2008	43 000	22,4 %	3,70 %
2010-	396	0,2 %	0,00 %
Summa	191 228	100,0 %	

Av ovanstående låneskuld uppgår kortfristig del av långfristig skuld till 2 712 kkr (3 703 kkr).

Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 20,8% att jämföras med 19,2% för år 2004.

Soliditet i %



FASTIGHETSFÖRVALTNING

Organisation

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

Nyproduktion

Någon nyproduktion har ej skett under året. Pga rådande marknadsläge kommer bedömning att ske under kommande år vad gäller eventuella framtida byggnationer.

Investeringar

Under året har kabeldragning för bredband slutförts i våra fastigheter.

Större underhållsarbeten

Större underhållsarbeten har genomförts vid nedanstående fastigheter:

- Källan 1, utbyte kulvert.
- Skogen 9, rep 2 st balkonger.
- Tjädern 32, ombyggnad skärmtak.
- Hjärtat 4, takåtgärder.
- Hjärtat 4-5, utbyte styrutrustning.
- Hackspetten 1, utbyte entrédörrar.
- Moroten 1, ombyggnad skärmtak.
- Örat 4, utbyte dörrar samt fasadrep.
- Örträsk 12:36, verksamhetanpassning.
- Tigerhålan 9, utvändigt ommålning.

Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll

Under året har hyresgästerna erhållit 798 kkr i hyresrabatter för senarelagt underhåll samt beställt tidigare lagt underhåll för 235 kkr.

Energiförsörjning

I vårt fastighetsbestånd utgörs energiförsörjningen av:

Fjärrvärme	98,5%
Olja	1,4%
El	0,1%

VERKSAMHETSSYSTEM

Företaget är certifierat för verksamhetssystem bestående av miljö enligt ISO 14001:1996, kvalitet enligt ISO 9001:2000 samt arbetsmiljö enligt AFS 2001:1.

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 extern revision som utfördes av SEMKO-DEKRA under december, beslutades om fortsatt certifiering.

Företaget har med verksamhetssystemets införande skaffat ett verktyg som medför stora möjligheter till företagsutveckling. Anpassning till ny ISO-standard kommer att slutföras under 2006.

Miljö

Vad gäller miljöarbetet har vi jobbat utifrån systemets policy, övergripande och detaljerade mål.

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.

MARKNAD

Efterfrågan på bostäder har under året varit bra vilket även fortsatt under början av nya året. För våra bostadssökande som studerar har vi tidsbegränsade rabatter.

Vad gäller uthyrningsläget för lokaler finns fem kommersiella lokaler lediga.

Kundundersökning genomförs vartannat år vilket innebär att ny undersökning kommer att genomföras under 2006.

Under året har bredbandsuppkoppling skett för ca 500 lägenheter i vårt bestånd. Fortsatt uppkoppling kommer att ske under 2006.

Digital tvättstugebokning har införts på försök i en av våra fastigheter och utvärdering kommer att ske under 2006.

Vår hemsida har under året omarbetats och blivit kundvänligare. För bostadssökande finns nu möjlighet att söka information om alla lägenheter i vårt bestånd.

Förvaltningsberättelse

PERSONAL

Personalsammansättning

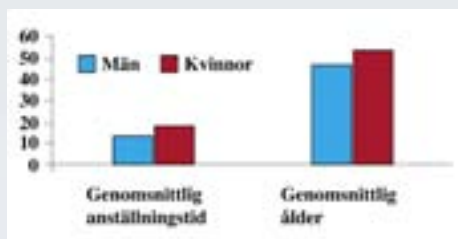
Antalet anställda i företaget uppgår till 18 st (19 st) varav 11 st (12 st) är män. Av detta uppgår fördelningen inom olika arbetsområden till; fastighetsanställda 10 st (11 st) varav 7 st (8 st) män, samt tjänstemän 8 st varav 4st män.

Minskning av antalet anställda beror på provtjänstgöring på annan tjänst inom företaget, vilket kommer att utvärderas under 2006.

Personalförsörjning

Inga pensionsavgångar beräknas ske före utgången av år 2008. Detta baseras på en beräknad pensionsålder vid 65 år.

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 15,1 år (14,4 år) och genomsnittsåldern är 49,2 år (48,7 år).



Arbetsmiljö

Företaget har avtal med Previa gällande företagshälsovårdstjänster. Dessutom erbjuds alla anställda subventionerad motion som förebyggande friskvårdsåtgärd, vilket ej innefattar nyttjande under arbetstid. Under året har även införts en motionstimme/vecka/anställd.

Arbetsmiljön ingår som en del i vårt verksamhetssystem. I verksamhetssystemet under arbetsmiljö ingår även jämställdhetsarbetet, vilket följer gällande lagkrav.

Sjukfrånvaro	2005	2004
Total sjukfrånvaro	7,5%	6,8%
-varav långtids-sjukfrånvaro	46,1%	53,3%

FRAMTIDA UTVECKLING

De senaste åren har vi befunnit oss i ett förvaltningsskede vilket kan komma att förändras de kommande åren.

En viktig del för framtiden är räntenivåerna där vår möjlighet att sänka genomsnittsräntan finns om inte ränteläget förändras markant. Man kan också göra en snabb överblick på känsligheten för ränteförändringar. En ränteförändring på +/- 1% beräknad på hela lånestocken ger en resultatförändring på +/- 2 miljoner kronor. Effekten reduceras dock beroende på lånens konverteringstid.

Vid hyresförhandling med Övre Norrlands Hyresgästförening träffades överenskommelse om oförändrad hyra för 2006.

Under året kommer fortsatt bredbandsuppkoppling att ske för våra fastigheter.

Vad gäller verksamhetssystemet så kommer anpassning till ny ISO-standard att slutföras under 2006.

En förändring pågår för närvarande vad gäller områdesindelningar för fältet.

Kommunen påbörjade under året en utredning vad gäller renodling av bostäder och lokaler för kommunen och dess bolag, vilket kommer att innebära en framtida förändring för företaget.

VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserad vinst	9 020 602,47
Årets resultat	2 094 703,38
Totalt	11 115 305,85

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att: 11 115 305,85 kr balanseras i ny räkning.

"EN DAG PÅ STAN 2005"



Resultaträkning

Kkr	Not	050101- 051231	040101- 041231
	1		
Nettoomsättning			
Hyresintäkter	2	62 567	61 804
Övriga förvaltningsintäkter	3	187	211
Övriga rörelseintäkter	4	39	32
Rörelsens intäkter		62 793	62 047
Externa kostnader	5	-33 627	-31 749
Personalkostnader	6	-7 657	-7 151
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7	-8 163	-8 129
Jämförelsestörande poster	8	-291	-1 664
Övriga rörelsekostnader		-2	-6
Rörelsens kostnader	9	-49 740	-48 699
Rörelseresultat		13 053	13 348
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	169	194
Statl bost byggn subv (räntebidrag)		307	390
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 341	-10 138
Resultat efter finansiella poster		5 188	3 794
Bokslutsdispositioner	12	-1 346	-1 304
Aktuell skatt	13	-1 448	-1 188
Uppskjuten skatt	20	-299	-19
Årets resultat		2 095	1 283

Balansräkning

Kkr	Not	051231	041231
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	234 036	242 458
Mark	15	11 513	11 513
Markanläggningar	16	1 304	1 416
Balanslånepost	17	232	335
Inventarier och installationer	18	3 300	3 102
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	90	90
Uppskjuten skattefordran	20		105
Summa		250 475	259 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		104	94
Övriga fordringar	21	136	619
Förutbet kostn/upplupna intäkter	22	565	675
Kassa och bank		9 302	5 688
Summa		10 107	7 076
SUMMA TILLGÅNGAR		260 582	266 095

Balansräkning

Kkr	Not	051231	041231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 8 200 aktier á nom 1 000 kr		8 200	8 200
Reservfond		29 998	29 998
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		9 020	7 737
Årets resultat		2 095	1 283
Summa		49 313	47 218
Obeskattade reserver	24	6 606	5 260
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner		144	147
Avsättning för uppskjuten skatt	20	193	
Summa		337	147
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		188 516	197 228
Övriga långfristiga skulder		693	731
Summa		189 209	197 959
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 712	3 703
Leverantörsskulder		3 377	3 752
Skatteskulder		501	
Övriga kortfristiga skulder	26	1 072	1 123
Upplupna kostn/förutbet intäkt	27	7 455	6 933
Summa		15 117	15 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 582	266 095
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar, totalt		72 842	72 842
varav eget innehav		72 842	72 842
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		85	83
Borgensförbindelser		Inga	Inga
Avropbart underhåll enligt HLU-modellen	29	17 908	19 208

Kassaflödesanalys

Kkr	Not	050101- 051231	040101- 041231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 188	3 794
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		9 162	10 429
Reavinst/realförlust som belastat resultatet		2	270
		<u>14 352</u>	<u>14 493</u>
Betald skatt	13	-1 448	-1 188
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		<u>12 904</u>	<u>13 305</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		583	-995
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		-395	-1 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 092	11 081
Investeringsverksamheten			
Om- och tillbyggnad av fastigheter	28		-360
Förvärv av inventarier		-255	-272
Försäljning av inventarier		7	2
Bredbandsinstallationer		-477	-2 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-725	-2 965
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån		-9 703	-14 195
Förändring av långfristiga skulder		-38	
Förändring av avsättning till pensioner		-3	
Förändring av kortfristig del av långfristiga lån		991	192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 753	-14 003
Årets kassaflöde		3 614	-5 887
Likvida medel vid årets början		5 688	11 575
Likvida medel vid årets slut		9 302	5 688

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Uppskjutten 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%
Bostadslånepost	enl amort

Not 2

Hysesintäkter inkl outh objekt

	050101- 051231	040101- 041231
Bostäder	46 769	46 222
Lokaler	16 804	16 484
Garage	387	378
Bilplatser	1 611	1 579
Övrigt	306	360
Summa	65 877	65 023

Underhållsrabatter	-798	-790
Hysesrabatter	-405	-430

Avgår:

Hysesbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-1 137	-1 245
Lokaler	-599	-389
Garage	-14	-9
Bilplatser	-337	-336
Övrigt	-20	-20
Summa	62 567	61 804

Löptider på hyreskontrakt, kommersiella lokaler

Löptid till år	Ant. kontrakt	Hyra/år
2006	11	939
2007	6	905
2008	4	471
2009	1	126
Summa	22	2 441

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter

Ersättning från hyresgäster	129	160
Fakturerade kundkostnader	40	48
Övrigt	18	3
Summa	187	211

Not 4

Övriga rörelseintäkter

Provisionsintäkter	11	11
Återvunna fordringar	27	20
Övrigt	1	1
Summa	39	32

050101-
051231

040101-
041231

Not 5

Externa kostnader

Material	2 672	2 123
Tjänster	12 015	11 264
Taxebundna kostnader	7 044	6 708
Uppvärmning	9 362	9 407
Fastighetskost	1 027	1 017
Övriga externa kostnader	1 507	1 230
Summa	33 627	31 749

I posten tjänster ingår ersättning till revisor med

Öhrlings PricewaterhouseCoopers:		
-revisorsuppdrag	45	49
-konsultuppdrag	5	8
Kom-rev, lekmanarevisorsuppdrag	15	19
Summa	65	76

Not 6

Personal

Löner och ersättn har uppgått till:

Styrelsen och verkställande direktören	611	577
Övriga anställda	4 147	3 744
Totala löner och ersättningar	4 758	4 321

Sociala avgifter enl lag och avtal:	1 577	1 440
Pensionskostnader	299	317
varav: styrelse och VD	(100)	(103)
Totala löner, ers, soc avg o pens kost	6 634	6 078

För VD gäller 6 månaders ömsesidig uppsägningstid.

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

Medelantal anställda, fördelade på kvinnor

och män har uppgått till:		
Kvinnor	5,8	6,3
Män	11,2	9,9
Totalt för bolaget	17,0	16,2

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro	7.5%	6.8%
- varav långtidsfrånvaro	46.1%	53.3%
Sjukfrånvaro män	6.7%	8.6%

Uppgitsskyldighet 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	7 422	7 530
Markanläggningar	113	113
Balanslånepost	103	95
Inventarier och installationer	525	391
Summa avskrivningar	8 163	8 129

Not 8

Jämförelsestörande poster

Skattereduktion (ROT)	-49	-900
Nedskrivning byggnad	1 000	2 300
Förlust vid utrangering byggnader		264
Återsökt uttagsskatt	-660	
Summa	291	1 664

Noter

	050101- 051231	040101- 041231
Not 9		
Fördelning av rörelsens kostnader		
Underhåll	8 881	8 431
Drift	31 378	29 458
Fastighetsskatt	1 027	1 017
Avskrivningar	8 163	8 129
Summa	49 449	47 035

Anm: Jämförelsestörande poster ingår ej.

Specifikation av drift:		
Fastighetsskötsel/städ	6 379	6 608
Reparationer	2 469	2 108
Administration	5 020	3 901
Taxebundna kostnader	7 077	6 708
Uppvärmning	9 362	9 407
Övriga driftskostnader	1 071	726
Summa	31 378	29 458

Not 10		
Övriga ränteint o likn resultatposter		
Ränteintäkter	128	152
Övriga finansiella intäkter	41	42
Summa	169	194

Not 11		
Räntekostn o likn resultatposter		
Räntekostnader	7 864	9 636
Borgensavgifter	477	502
Summa	8 341	10 138

Not 12		
Bokslutsdispositioner		
Återföring från periodiseringsfond	-378	-17
Avsättning till periodiseringsfond	1 724	1 414
SkilIn bokförd/planenlig avskrivning		-93
Summa	1 346	1 304

Not 13		
Aktuell skatt		
Skatt på årets resultat	1 448	1 188
Summa	1 448	1 188

Not 14		
Byggnader		
Ing ackumulerade anskaffn värden	358 773	369 038
Överföring till markanläggning		-216
Avgår: investeringsbidrag	-403	-403
Årets anskaffningar		360
Årets utrangeringar		-8 109
Utg ackumulerade anskaffn värden	358 370	360 670
Ing ackumulerade avskrivningar	-115 912	-116 228
Överföring till markanläggning		1
Ack avskrivn på årets utrangeringar		7 845
Årets avskrivningar, enligt plan	-7 422	-7 530
Utg ackumulerade avskrivningar	-123 334	-115 912
Årets nedskrivningar	-1 000	-2 300
Utgående restvärde enligt plan	234 036	242 458
Taxeringsvärde, byggnader	164 443	164 443

Specifikation av i byggnader ingående ytor		
Rörelselokaler	1 574	1 424
Förvaltningsenheter	93 306	93 456

	050101- 051231	040101- 041231
Not 15		
Mark		
Ing ackumulerade anskaffn värden	11 513	11 513
Utg ackumulerade anskaffn värden	11 513	11 513
Taxeringsvärde, mark	21 616	21 616

Not 16		
Markanläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	2 250	2 035
Överföring från byggnader		215
Årets anskaffningar		
Utg ackumulerade anskaffn värden	2 250	2 250
Ing ackumulerade avskrivningar	-834	-721
Överföring från byggnader		-1
Årets avskrivningar	-112	-112
Utg ackumulerade avskrivningar	-946	-834
Utgående restvärde enligt plan	1 304	1 416

Not 17		
Balansläneposter		
Ing ackumulerade anskaffn värden	3 744	3 744
Utg ackumulerade anskaffn värden	3 744	3 744
Ing ackumulerade avskrivningar	-3 409	-3 313
Årets avskrivningar, bostadslänepost	-103	-96
Utg ackumulerade avskrivningar	-3 512	-3 409
Utgående restvärde enligt plan	232	335

Not 18		
Inventarier och installationer		
Ing ackumulerade anskaffn värden	5 761	3 183
Årets anskaffningar	733	2 608
Årets försäljningar och utrangeringar	-167	-30
Utg ack anskaffn värden	6 327	5 761
Ing ackumulerade avskrivningar	-2 659	-2 290
Justering avskrivn på försälj/utranger	157	22
Årets avskrivningar	-525	-391
Utg ackumulerade avskrivningar	-3 027	-2 659
Utgående restvärde enligt plan	3 300	3 102

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

050101- 040101-
051231 041231

Not 20

Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

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

Uppskjuten skattefordran:		
Vid årets början	105	124
Årets förändring	-105	-19
Vid årets slut	0	105

Uppskjuten skatteskuld:

Vid årets början		
Årets förändring	193	
Vid årets slut	193	

Not 21

Övriga fordringar

Skattefordran		489
Övr kortfristiga fordringar	136	130
Summa	136	619

Not 22

Förutbet kostnader/upplupna intäkter

Upplupna kundfordringar		7
Upplupna räntebidrag	37	63
Övr förutbet kostn/upplupna intäkter	528	605
Summa	565	675

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:

IB 050101	9 020	7 737
Årets resultat	2 095	1 283
Vid årets slut	11 115	9 020

Summa eget kapital vid årets slut

49 313 47 218

Not 24

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

Avsatt taxering 2000		378
Avsatt taxering 2001	259	259
Avsatt taxering 2002	971	971
Avsatt taxering 2003	1 110	1 110
Avsatt taxering 2004	1 128	1 128
Avsatt taxering 2005	1 414	1 414
Avsatt taxering 2006	1 724	
Vid årets slut	6 606	5 260

Avskrivning utöver plan, inventarier

Vid årets början		93
Årets förändring		-93
Vid årets slut		0

Summa obeskattade reserver

6 606 5 260

050101- 040101-
051231 041231

Not 25

Redovisning av förfallotider på långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Mellan 1-5 år efter bal dag	10 121	Senare än 5 år efter bal dag	178 395
Övriga långfristiga skulder		693		
Summa		10 814		178 395

Not 26

Övriga kortfristiga skulder

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, rab	771	785
Depositionsavgifter	44	37
Momsskuld	77	100
Personalens källskatt	135	137
Övriga kortfristiga skulder	45	64
Summa	1 072	1 123

Not 27

Upplupna kostn/förutbet intäkter

Upplupna löner	33	38
Upplupna semesterlöner	515	536
Upplupna sociala avgifter	373	400
Upplupna utgiftsräntor	396	357
Förutbetalda hyror	5 443	4 862
Övr upplupn kostn/förutbet intäkter	695	740
Summa	7 455	6 933

Not 28

Om- och tillbyggnad av fastigheter

Tået 4, balkonginglasning		360
Summa		360

Not 29

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

Lycksele 2006-02-16


Leopold Oddvall


Rolf Sandström



Gudrun Abrahamsson


David Sjögren


Birger Emanuelsson


Nils-Erik Wallin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2006-02-17


Anders Färnstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Lycksele Bostäder AB

Org nr 556502-7819

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Lycksele Bostäder AB för år 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lycksele den 17 februari 2006



Anders Färnstrand
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Granskningsrapport för 2005

Till bolagsstämman i Lycksele Bostäder AB • Org nr 556502-7819

Lekmannarevisorernas uppgift och uppdrag i övrigt regleras i aktiebolagslagen (ABL), 11 Kap. Enligt ABL ska lekmannarevisorerna granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vi har granskat bolagets verksamhet under år 2005.

Granskningen har genomförts enligt aktiebolagslagen och god sed för detta slags granskning.


Vår granskning har under 2005 inriktats på styrelsens och verkställande direktörens sätt att leda, styra och kontrollera bolagets verksamhet och ekonomi. Undantagen från vår granskning är företagets interna kontroll vad avser bokföring, medelsförvaltning och redovisningsmässiga förhållanden i övrigt. För att erhålla underlag för vår bedömning, har vi genomfört en särskild granskning av företagets sätt att hantera frågor som rör el-, värme- och vattenförbrukning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att bolagets interna kontroll är väl utvecklad. Vi grundar vår bedömning bl a på att styrelsen och VD har väl utvecklade strukturer för ledning och styrning av företaget samt ändamålsenliga instrument för kontroll av verksamhet och ekonomi.

Av fullmäktige i Lycksele kommun utsedda lekmannarevisorer i Lycksele Bostäder AB.

Lycksele 2006-02-23


Anders Dahlén


Leif Broberg


Johnny Ekbäck


Maj-Lis Lindgren


Anna-Carin Jonsson

Fastighetsbeteckningar

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

Fastighet	Adress	Färdigst år	Lgh	Lok	Garage	P-plats
Prästbolet 2	Bångvägen 28 A-F	1956-57	48	8	7	18
Bergbacka 14	Arvid Franklinsväg 16-24	1957	40	3	9	19
Källan 1, Garaget 1	Källvägen 2-12	1961	56	1	17	8
Käglan 8	Hedlundavägen 2 A-E	1962-64	27		10	7
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	Storgatan 29 (Centro)	1967		18		
Grubban 10	Skolgatan 16 A-B	1953	10	3		14
Morkullan 3	Timmervägen 18 A-D	1966	16			16
Skogen 9	Prästbolsvägen 7 A-G	1966	28			28
Soldaten 2	Järnvägsгат 32 A-B, Bångväg 15 A-B	1961	28	7		14
Järpen 17	Prästbolsvägen 26 A-E	1964	30	1	6	12
Björnen 13	Bångvägen 38 A-F	1967	24	7		21
Tjädern 32	Prästbolsvägen 21-25 A-C	1967-68	53	4		48
Hjärtat 3	Brännbergsväg 13 A-C, 15 A-B, 17 A-C	1970			15	
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	Lugnet 17 A-E	1978	10			11
Näsan 1, ädel	Brännbergsvägen 14	2000	18	1		
Näsan 1, et I	Brännbergsvägen 6-10	1973	61	1		42
Näsan 1, et II	Brännbergsvägen 12	1973-74	12		6	28
Näsan 1, et III	Brännbergsvägen 16-22	1973-74	73	1	6	58
Moroten 1	Grönsaksstig 12 A-K, 14 A-M, 16 A-M	1979	32	6		36
Löken 1	Domarvägen 1 A-41 B, 2 A-12 B	1980	51	3	20	37
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	2		2	
Nybruket 7, et I	Skolgatan 3	1984	22	3		34
Nybruket 7, et II	Nybruksгatan 5	1984	15	1		
Diligensen 6	Nybruksгatan 6, 8	1987	37	6		17
Nybruket (8) 7	Bångvägen 6	1967	8	2		4
Näsan 1 (garage o verkst)	Brännbergsvägen 4	1986				
Stenbacka 21	Villarydsvägen 6, 8	1989	37	1		22
Sidensvansen 3	Lugnet 1-9	1948-64 omb 89	32	8		29
Kardmakaren 12	Storgatan 21	1860-tal omb 89		2		7
Hoppbacken 1	Knaftvägen 82 A-B, C	1990, 1992	71	3		60
Tået 4	Prästbolsvägen 14	1990	22			20
Orren 19	Timmervägen 38	1991	20			17
Örträsk 12:36 (hyreshus)	Kyrkvägen 3	1991	8			12
Ventilen 1	Länsmansvägen 4 A-D	1992	28	1		25
Örträsk 12:36 (Öregården)	Kyrkvägen 1	1992	10	2		
Maskrosen 2	Grundtjärnsvägen 54/Linnevägen 12	1993	24	1		27
Fjällsippa 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	1960	1			
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 2, 4	1909	1	1		
Dickson 15	Finnbacksgatan 12	1951		1		
Summa			1 261	120	105	871

Fastighetskarta



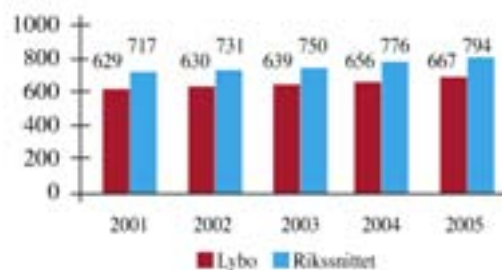


Femårsöversikt

	2005	2004	2003	2002	2001	
Fastighetsbestånd 1231:						
Bostäder, antal	1 261	1 258	1 255	1 253	1 253	
-varav särskilda boendeformer gruppboende	188	184	179	178	178	
-varav särskilda boendeformer studerande, 33 rum som utgör	12	12	12	13	13	
Lokaler, antal	120	121	122	121	121	
Garage, antal	105	105	105	105	106	
P-platser, antal	871	872	872	871	875	
Bostadsyta, kvm						
-varav särskilda boendeformer gruppboende	9 567	9 481	9 481	9 229	9 229	
-varav särskilda boendeformer studerande, 33 rum som utgör	945	945	945	1 024	1 024	
Lokalyta, kvm	13 368	13 454	13 449	13 772	13 760	
Garageyta, kvm	1 643	1 643	1 643	1 643	1 643	
Vägd yta, kvm	93 767	93 917	93 962	93 944	93 948	
Övrigt						
Genomsnittshyra bostäder kr/kvm/år	665	656	639	630	629	
Outhyrda lägenheter per 1231	16	13	15	28	46	
Vakansgrad i %	1,3	1,0	1,2	2,2	3,7	
Omflyttningsfrekvens i % (inkl intern omfl)	23	22	20	25	24	
Antal anställda						
-varav deltid	4	4	4	3	3	
Ekonomi						
Balansomslutning	260 582	266 095	278 740	281 874	288 826	
Omsättning	62 793	62 047	60 469	60 095	57 779	
Kapitalkostnader, fastigheter	15 672	17 486	18 367	19 950	20 448	
-varav räntekostnader netto	8 034	9 747	10 754	11 715	12 798	
Lånens genomsnittsränta per 1231	3,5	4,5	4,8	5,0	5,1	
Kassalikviditet, %	1)	66,9	45,6	71,5	51,4	40,6
Soliditet, %	2)	20,8	19,2	17,5	16,1	14,6
Räntetäckningsgrad	3)	272,0	243,0	211,3	202,2	186,5
Räntebidragsberoende, %	4)	0,5	0,6	0,7	0,7	0,9

- 1) Omsättningstillgångar - lager/kortfristiga skulder
- 2) Eget kapital+72% av obeskrivna reserver/Totalt kapital
- 3) Driftnetto+finansiella intäkter/finansiella kostnader
- 4) Räntebidrag/Hyresintäkter+räntebidrag

Jämförelse hyresnivåer i genomsnitt/kvm/år





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