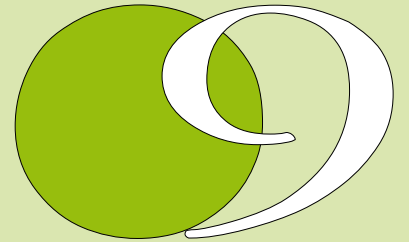
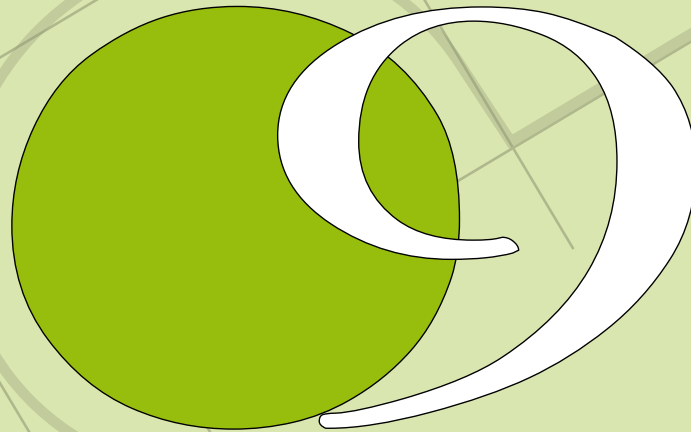


årsredovisning





VD har ordet.....	3
Förvaltningsberättelse.....	4-7
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9-10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12-14
Revisionsberättelse.....	15
Granskningsrapport.....	16
Femårsöversikt.....	17
Fastighetsbeteckningar m.m.....	18





Den 22 december var det invigning av Skogsglantan, Lycksele Bostäders nya byggnation av särskilt boende för dementa. Ett historiskt ögonblick då det var 15 år sedan vi uppförde en nybyggnation. Projektet har känts mycket positivt vilket jag även hoppas att hela Lycksele har känt.

Vi har inte en organisation

format för att genomföra stora investeringsprojekt därför har personalen under året haft en stor arbetsbörda. Jag vill därför rikta ett stort tack för det sätt och det mycket goda resultat som personalens arbete har gett. Både ekonomiskt och tidsmässigt har projektet hållit givna ramar.

Vid ett bokslut ligger det nära till hands att enbart fokusera på det ekonomiska resultatet vilket naturligtvis är en viktig del i arbetet. För att erhålla ett bra ekonomiskt resultat, anser jag att det bland annat måste finnas en professionell organisation med kompetent personal som kan möta kundernas behov. Genom den organisationsförändring som genomfördes i slutet av 2008 där fältpersonalen nu är samlad i en grupp med en arbetsledare blir organisationen mer flexibel och innebär att personalens olika kunskaper kan utnyttjas på bästa sätt. Personalens ökade ansvar och möjlighet att påverka sitt arbete ingår som en viktig del i det nya arbetssättet. Förändringsarbetet har kunnat genomföras på ett bra sätt för verksamheten, tack vare personalens positiva och engagerade sätt.

Vår ägare har i ägardirektiven under ekonomiska krav fastställt att Lybo skall eftersträva en soliditet på lägst 20 %. På grund av koncernbidraget och byggnationen av Skogsglantan har soliditeten reducerats under 2009. Vid årets slut uppgår denna till 20,7 (23,2) %.

Vi arbetar kontinuerligt med att se över företagets kostnader. Det är av stor vikt att intensifiera detta arbete med anledning av svårigheterna att erhålla full kostnadstäckning i hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen. Mer om detta går att läsa i förvaltningsberättelsen.

De senare årens befolkningsminskningar för Lycksele kommun slår inte igenom när det gäller antalet vakanser. Vid årsskiftet ligger vakansgraden kvar på 0,4 %, vilket måste anses vara en mycket låg nivå. På tre år har vår bostadskö ökat med 32 %. Sökande som bor i egen fastighet och önskar hyra, har ökat med 56 %. På grund av detta har vi intensifierat arbetet med att undersöka möjligheterna till att uppföra ett bostadshus. Att öka antalet uthyrbarsbara lägenheter skulle på ett positivt sätt öka flyttströmmarna inom Lycksele kommun.

För ett långsiktigt ägande är det viktigt att underhålla fastigheterna, dessutom är det viktigt som konkurrensmedel att kunna erbjuda lägenheter med god standard. Under 2010 fortsätter vi därför med ett antal underhållsprojekt, några på flera miljoner. För fastigheterna på Källvägen kommer fönster och dörrar att bytas ut. På Brännbergsvägens fastigheter börjar vi att bygga om de platta taken till sadeltak.

Efter många års utredande och debatterande kommer nu frågan om allmännyttans villkor den s.k. Allvillutredningen att av regeringen läggas fram i en proposition under mars, att börja gälla fr o m 2011-01-01. Det nya regelverket får konsekvenser för bostadsbolagens arbetssätt och för relationen till ägaren. Verksamheten ska bedrivas affärsmässigt med ett tydligt lönsamhetsperspektiv. Kommunen får inte ge företaget några fördelar som kan snedvrیدا konkurrensen. Samtidigt ska verksamheten bedrivas i ett allmännyttigt syfte och företaget ska kunna ta ett aktivt samhällsansvar.

År 2010 kommer att innebära ett spännande år med många intressanta utmaningar.

Nils-Erik Wallin

VD



Styrelsen och verkställande direktören för Lycksele Bostäder AB, org nr 556502-7819, avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

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.

Styrelse

Styrelsen är utsedd av kommunfullmäktige till och med ordinarie årsstämma 2011 och består av:



Rolf Isaksson, Josef Nygren, Birger Emanuelsson, Gudrun Abrahamsson, Björn-Åke Danielsson, Leopold Oddvall, Sven-Olof Berg och Nils-Erik Wallin.

<i>Ledamöter:</i>	<i>Ersättare:</i>
Leopold Oddvall, ordf (s)	Rolf Isaksson (s)
Gudrun Abrahamsson (s)	Anita Nilsson (s)
Birger Emanuelsson (s)	Staffan Danielsson (s)
Josef Nygren (kd)	Björn-Åke Danielsson(c)
Sven-Olof Berg, v ordf (m)	Anna Lindgren (fp)

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

Ordinarie årsstämma hölls 2009-04-20.

Revisorer

Av kommunfullmäktige utsedda lekmanarevisorer till och med ordinarie årsstämma 2011:

Ordinarie lekmanarevisorer:

Leif Broberg (s)
Rune Åkerlund (s)
Bertil Näslund (m)
Gun-Karin Karlsson (kd)
Elisabeth Moberg (c)

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2008-09-29 § 109, skall revisorerna inom sig utse vilka som skall granska bolagen. För Lybo utsedda:

Rune Åkerlund (s)
Bertil Näslund (m)

Vid årsstämma 2007-04-04 utsedda revisorer till och med ordinarie årsstämma 2011:

<i>Ordinarie revisor:</i>	<i>Ersättare:</i>
<i>Aukt revisor</i>	<i>Aukt revisor</i>
Anders Färnstrand	Urban Andersson

Verkställande direktör

Nils-Erik Wallin

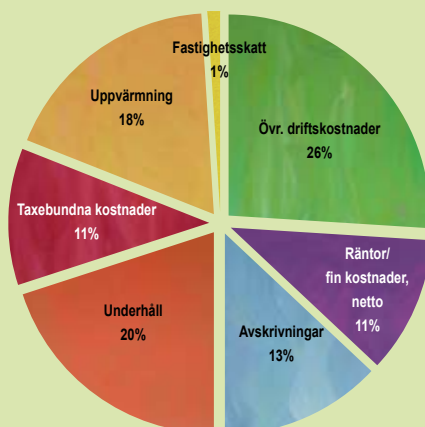
Organisationstillhörighet

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

EKONOMI

Resultat

Vid årets slut uppgår resultat efter finansiella poster till -315 (1 605) kkr.



Hyresförhandlingar

Vid hyresförhandling med Hyresgästföreningen Region Norrland 2009-02-18 träffades överenskommelse om höjning av hyrorna för bostäder och lokaler med 3,4 % på utgående hyra fr o m 2009-04-01.

Antal uthyrningsobjekt

Vid 2009 års utgång äger och förvaltar bolaget följande uthyrningsenheter, enl spec på sid 18:

Bostadslägenheter	1 295 st
Lokaler	120 st
Garage	105 st
Parkeringsplatser	868 st

Hyresbortfall

Hyresbortfallet för outhyrda objekt uppgick vid årets slut till 1 287 (1 018) kkr, vilket motsvarar 1,8 (1,5) %. Vakansgraden uppgick vid årets slut till 0,4 (0,4) %.

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 0 (2 000) kkr. För nybyggnation Hoppbacken 3 har byggnadskreditiv ersatts med upplåning på 45 000 kkr. Upptagna lån uppgår 2009-12-31 till 209 396 (164 395) kkr med en genomsnittsränta på 3,5 (4,3) %.



Lånestruktur 2009-12-31

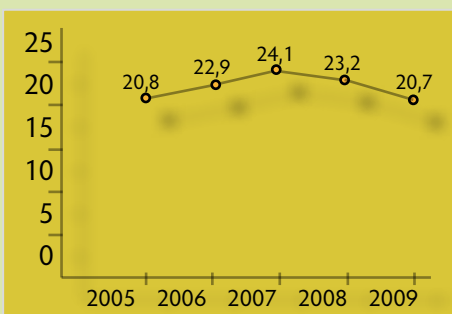
Omsättning år	Låne-belopp	Andel av lån	Genomsnittsränta
2010	50 000	23,9 %	3,9 %
2011	32 000	15,3 %	4,4 %
2012	55 000	26,3 %	4,3 %
2013	30 000	14,3 %	4,3 %
2014	42 000	20,1 %	0,8 %
2015→	396	0,2 %	0,0 %
Summa	209 396	100,0 %	

Av ovanstående låneskuld uppgår kortfristig del av långfristig skuld till 8 000 (0) kkr.

Soliditet

Vid årets slut uppgår soliditeten till 20,7 % att jämföras med 23,2 % för år 2008.

Soliditet i %



FASTIGHETSFÖRVALTNING

Organisation

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

Nyproduktion

Slutförande av nybyggnation av särskilt boende för dementa på fastigheten Hoppbacken 3 skedde genom slutbesiktning under oktober månad.

För att namnge boendet utlystes en namntävling. I juryn satt representanter från socialförvaltningen och Lybo. Det vinnande förslaget blev "Skogsglantan".



Fasadskylten på Hoppbacken 3

Inflyttning till nya boendet "Skogsglantan", bestående av 32 lägenheter med tillhörande utrymmen för verksamheten samt en avdelning för palliativ vård, skedde 2009-11-01.

Officiell invigning var 2009-12-22. Invigningstal hölls av vår ordförande. Dessutom hölls tal av representanter från kommunen och av HSO utsedd tillgänglighetsgrupp.



Hoppbacken 3 i december 2009

Övriga investeringar

Satsningen med digital tvättstugebokning har fortsatt vid ytterligare två fastigheter under året, kv Orren 19 och Soldaten 2.

Vid fastigheten Stenbacka 21, har vi under året infört portkodlåsning.



En av Lybo's välunderhållna tvättstugor

Större underhållsarbeten

Större underhållsarbeten har genomförts vid nedanstående fastigheter:

- Bergbacka 14, reparation tvättstuga
- Käglan 8, reparation tvättstuga
- Grubban 9 (centro), ombyggnad hissar
- Tjädern 32, fjärrvärmecentraler samt ny kulvert
- Näsan 1, utbyte motorvärmecentraler till fjärrstyrda samt utbyte garageportar
- Löken 1, utbyte tak och garageportar
- Hoppbacken 1, utbyte golv och belysning trapphus
- Tået 4, ombyggnad gruppbostad
- Borgaren 2, utvändigt ommålning



Pågående ommålning Borgaren 2

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, har mätningar genomförts. Där mätningarna uppvisat för högt värde (över 200 bq/kbm) har åtgärder vidtagits och nya mätningar genomförts.

Energideklaration

Slutförandet av energideklarationer har under året genomförts av oberoende certifierad konsult för hela vårt fastighetsbestånd.



Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll

Under året har hyresgästerna erhållit 742 (728) kkr i hyresrabatter för senarelagd underhåll samt beställt tidigarelagd underhåll för 66 (91) kkr.

Energiförsörjning

I vårt fastighetsbestånd utgörs energiförsörjningen av:

Fjärrvärme.....	98,5 %
Olja.....	1,4 %
El	0,1 %



Grävning ny kulvert Tjädern 32

VERKSAMHETSSYSTEM

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

Anpassning till ny ISO-standard gällande kvalitet har genomförts under året.

Verksamhetssystemets årliga uppföljning sker via interna och externa revisioner. För att bibehålla certifiering krävs att godkända revisioner uppnås.

Intern revision har genomförts under året. SEMKO Certifikation AB genomförde under september den externa revisionen. Efter revisionen erhöles fortsatt certifiering.

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.

Kvalité

Kvalitetsarbetet har bedrivits utifrån systemets policy och detaljerade mål.

Arbetsmiljö

Vårt arbetsmiljöarbete bygger på vårt verksamhets-system och arbetet bedrivs utifrån policys och uppsatta mål.

MARKNAD

Vi har under året haft bra efterfrågan på bostäder. För närvarande har vi hög efterfrågan men ett litet antal vakanser. För våra bostadssökande som studerar har vi tidsbegränsade rabatter.

Vad gäller uthyrningsläget för lokaler fanns vid årets början två mindre kommersiella lokaler lediga. Den ena har hyrts ut fr o m 2010-03-01.

Den satsning som påbörjades 2006 gällande digital tvättstugebokning har fortsatt vid ytterligare två fastigheter under året.

Vid vår fastighet Stenbacka 21, har vi under året infört portkodlåsning, vilket innebär en ökad trygghet för våra hyresgäster.

Under året har arbetet fortsatt med poängsättningsystemet (differentiering). Samarbetet har utökats och genomförs nu tillsammans med privata hyresvärdar, fastighetsägarna och hyresgästföreningen. Målet är att vi skall nå en gemensam överenskommelse gällande poängsättningen för orten.

För Lantmäteriets nya lägenhetsregister har vi under året genomfört uppmärkning i hela vårt fastighetsbestånd så det överensstämmer med gällande krav.

Kundundersökning genomförs vartannat år. Det innebär att ny kundundersökning kommer att genomföras under 2010.

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. Då dagen bjöd på fint väder var också antalet besökande högt.



En dag på stan 2009-08-22

PERSONAL

Under året har den nya organisationen inarbetats, avseende den omorganisation som genomfördes bland fältpersonalen under senare delen av 2008.

Under september månad genomfördes utbildning i kommunikation och bemötande för all personal.

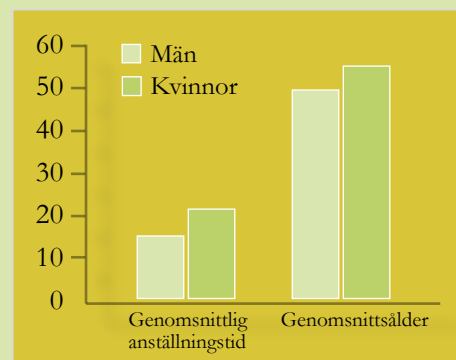
Personalsammansättning

Antalet anställda i företaget uppgår till 18 st varav 12 st är män. Av detta uppgår fördelningen inom olika arbetsområden till: fastighetsanställda 8 st varav 6 st män, samt tjänstemän 10 st varav 6 st män.

Personalförsörjning

Inga pensionsavgångar har skett under året. Under 2010 har vi 3 anställda som ansökt om pension. Sedan har vi ingen aktuell för pensionsavgång före utgången av 2014. Detta baseras på en beräknad pensionsålder vid 65 år.

Den genomsnittliga anställningstiden uppgår till 17,2 (16,2) år och genomsnittsåldern är 51,6 (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 massage i förebyggande syfte. Dessutom finns möjlighet till en motionstimme/vecka/anställd.

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

Sjukfrånvaro	2009	2008
Total sjukfrånvaro	5,6 %	5,9 %
-varav långtidssjukfrånvaro	84,3 %	62,2 %

FRAMTIDA UTVECKLING

Under året har fortsatt planering skett vad gäller markfrågan för framtida bostadsbyggande. Det har inneburit att två alternativa tomter i dagsläget är möjliga att bebygga. Vidare utredning av respektive alternativ kommer att ske under året.

En viktig del för framtiden är räntenivåerna. Ränteläget har under året förändrats i positiv riktning, genom den sänkning av reporäntan som skett. Enligt marknadens bedömningar

kommer 2010 att innebära en ökning av reporäntan. För vår del kommer vi att påverkas av ränteläget genom de låneomsättningar som sker under andra halvåret.

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 resultat-förändring på +/- 2,1 miljoner kronor. Effekten reduceras dock beroende på lånens omsättningstid.

Den föreslagna förändringen om allmännyttans villkor "Allvillutredningen" kommer att innebära stora förändringar. Regeringen skall lämna en proposition till Riksdagen senast 23 mars gällande framtidens allmännytta och hyressättning. Lagändringen är föreslagen att börja gälla 2011-01-01.

Hyresförhandling med Hyresgästföreningen gällande 2010 års hyror påbörjades under december, vilket för första gången resulterade i en strandning samt hänskjutande av tvisten till Hyresmarknadskommittén.

Hyresmarknadskommittén beslutade under januari om en höjning med 1,92 % fr o m 2010-03-01, men att parterna skulle besluta om fördelningen. 2010-01-29 fortsatte således förhandlingarna med Hyresgästföreningen, vilket innebar att parterna enades om att den beslutade höjningen skall gälla för bostäder och lokaler samt att bilplatser och garage skall höjas med 10 kr/månad fr o m 2010-09-01.

Införandet av e-faktura som var planerad att genomföras 2009 har av vår leverantör försenats och kommer att genomföras först under 2010. Våra hyresgäster kommer då att erbjudas möjlighet att välja e-faktura, vilket är ett miljövänligare sätt att distribuera fakturor.

Satsningen på digital tvättstugebokning kommer att fortsätta 2010 och ett antal år framåt, med installation i ett antal fastigheter varje år.

Det beslut som kommunen tagit gällande nedläggning av äldreboendet i Örträsk kvarstår och innebär att vi måste planera för en framtida avveckling. Kontraktstiden gäller till 2016-12-31.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	20 000 706,47
Årets resultat	129 488,07
Totalt	20 130 194,54

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Lämnat koncernbidrag	1 200 000,00
Skatteeffekt lämnat koncernbidrag	-315 600,00
Erhållet aktieägartillskott	-885 000,00
Balanseras i ny räkning	20 130 794,54
Totalt	20 130 194,54

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen:

Koncernbidrag har – under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 1 200 000 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 884 400 kr.

Efter föreslagen värdeöverföring i form av koncernbidrag uppgår bolagets soliditet till 20,7 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.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.



Kkr	Not		090101- 091231		080101- 081231
Nettoomsättning	1				
Hyresintäkter	2	69 385		65 922	
Övriga förvaltningsintäkter	3	155	69 540	119	66 041
Övriga rörelseintäkter	4		27		22
Rörelsens intäkter			69 567		66 063
Externa kostnader	5	-44 047		-40 825	
Personalkostnader	6	-8 450		-8 153	
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7	-8 591		-8 015	
Jämförelsestörande poster	8	-1 000	-62 088		-56 993
Rörelsens kostnader	9		-62 088		-56 993
Rörelseresultat			7 479		9 070
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	111		202	
Statl bost byggn subv (räntebidrag)		51		74	
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 956	-7 794	-7 741	-7 465
Resultat efter finansiella poster			-315		1 605
Bokslutsdispositioner	12		584		6 041
Aktuell skatt	13		-316		-2 186
Uppskjuten skatt	20		176		-32
Årets resultat			129		5 428



Kkr	Not	091231	081231
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	14	253 411	211 201
Mark	15	12 607	11 513
Markanläggningar	16	854	966
Inventarier och installationer	17	5 828	4 526
Pågående nybyggnad	18	3 774	19 293
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	90	97
Uppskjuten skattefordran	20	930	753
Summa		277 494	248 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		150	54
Övriga fordringar	21	1 173	1 827
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	22	4 917	660
Kassa och bank		122	4 346
Summa		6 362	6 887
SUMMA TILLGÅNGAR		283 856	255 236



Kkr	Not	091231	081231
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		20 001	14 572
Årets resultat		129	5 428
Summa		58 328	58 198
Obeskattade reserver	24	740	1 325
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner		143	133
Summa		143	133
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut		201 396	175 395
Skulder till koncernföretag		835	1 670
Övriga långfristiga skulder		335	335
Summa		202 566	177 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 000	
Leverantörsskulder		5 420	10 166
Skulder till koncernföretag		1 150	830
Övriga kortfristiga skulder	26	1 042	1 021
Upplupna kostnader/förutbetalad intäkt	27	6 467	6 163
Summa		22 079	18 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 856	255 236
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar, totalt		72 842	72 842
varav eget innehav		72 842	72 842
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		103	97
Borgensförbindelser		Inga	Inga
Avropbart underhåll enligt HLU-modellen	28	21 944	20 085



Kkr	Not	090101- 091231	080101- 081231
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-315	1 605
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet		9 591	8 015
Reavinst/rea förlust som belastat resultatet		-9	-47
		<u>9 267</u>	<u>9 573</u>
Betald skatt	13		-2
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		<u>9 267</u>	<u>9 571</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:			
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-3 699	-595
Ökning (+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		3 899	-830
Kassaflöde från den löpande verksamheten		9 467	8 146
Investeringsverksamheten			
Investering i nybyggnation	14-15, 18	-36 111	-18 899
Förvärv av inventarier och installationer	17	-2 460	-992
Försäljning av inventarier	17	13	67
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	19	7	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 551	-19 824
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån			-2 000
Upptagna lån		45 000	
Förändring av byggnadskreditiv		-11 000	11 000
Lämnat koncernbidrag		-1 200	-7 800
Erhållet aktieägartillskott		885	5 300
Förändring av långfristiga skulder		-835	1 670
Förändring av avsättning till pensioner		10	-3
Förändring av kortfristig del av långfristiga lån		-8 000	4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		24 860	12 167
Årets kassaflöde		-4 224	489
Likvida medel vid årets början		4 346	3 857
Likvida medel vid årets slut		122	4 346



Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Uppskjuten 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 nyttjandetid, varvid följande procentsatser har använts.

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

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.

Det har ej förekommit några koncerninterna inköp och försäljningar under året.

Skulder till koncernföretag på balansdagen:	09-12-31
Kortfristig skuld till Lycksele Stadshus AB	1 150
Långfristig skuld till Lycksele Stadshus AB	835
Summa	1 985

Not 2

Hyresintäkter inkl outh objekt

	090101-091231	080101-081231
Bostäder	51 180	48 886
Lokaler	18 213	16 872
Garage	397	396
Bilplatser	1 669	1 661
Övrigt	290	199
Summa	71 749	68 014

Underhållsrabatter	-742	-728
Hyresrabatter	-336	-346

Avgår:

Hyresbortfall, outhyrda objekt

Bostäder	-880	-561
Lokaler	-205	-238
Garage	-11	-12
Bilplatser	-185	-204
Övrigt	-5	-3
Summa	69 385	65 922

Löptider på hyreskontrakt, kommersiella lokaler

	Antal kontrakt	Hyra/år
Löptid till år		
2010	11	835
2011	9	1 612
2012	4	476
2013	1	170
Summa	25	3 093

Not 3

Övriga förvaltningsintäkter		
Ersättning från hyresgäster	121	46
Fakturerade kundkostnader	23	25
Vinst vid avyttring av mtrl anl tillgång	9	47
Övrigt	2	1
Summa	155	119

Not 4

Övriga rörelseintäkter

Provisionsintäkter	11	12
Återvunna fordringar	15	9
Övrigt	1	1
Summa	27	22

Not 5

Externa kostnader

Material	2 729	3 132
Tjänster	18 628	15 240
Taxebundna kostnader	7 894	8 398
Uppvärmning	12 251	11 270
Fastighetsskatt	866	858
Övriga externa kostnader	1 679	1 927
Summa	44 047	40 825

I posten tjänster ingår ersättning till revisor med*Revision:*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	39	37
<i>Andra uppdrag än revisionsuppdraget:</i>		
KPMG	7	24
Summa	46	61

Not 6

Personal**Löner och ersättn har uppgått till:**

Styrelsen och verkställande direktören	699	660
Övriga anställda	4 507	4 507
Totala löner och ersättningar	5 206	5 167

Sociala avgifter enl lag och avtal:	1 749	1 724
Pensionskostnader	478	356
varav: styrelse och VD	(120)	(116)

Totala löner, ers, soc avg o pens kost

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.

Totala löner, ers, soc avg o pens kost	7 433	7 247
---	--------------	--------------

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

Kvinnor	4,7	4,8
Män	11,9	11,9
Totalt för bolaget	16,6	16,7

Sjukfrånvaro:

Total sjukfrånvaro	5.6%	5.9%
- varav långtidsfrånvaro	84.3%	62.2%
Sjukfrånvaro män	0.7%	1.0%

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	7 326	7 210
Markanläggningar	112	112
Inventarier och installationer	1 153	693
Summa avskrivningar	8 591	8 015

Not 8

Jämförelsestörande poster

Nedskrivning byggnader	1 000	
Summa	1 000	0



	090101-091231	080101-081231
Not 9		
Fördelning av rörelsens kostnader		
Underhåll	13 874	11 458
Drift	37 757	36 662
Fastighetsskatt	866	858
Avskrivningar	8 591	8 015
Summa	61 088	56 993
Anm: Jämförelsestörande poster ingår ej.		
Specifikation av drift:		
Fastighetsskötsel/städ	7 653	7 375
Reparationer	3 235	3 044
Administration	5 195	5 175
Taxebundna kostnader	7 895	8 398
Uppvärmning	12 251	11 270
Övriga driftskostnader	1 528	1 400
Summa	37 757	36 662
Not 10		
Övriga ränteint o likn resultatposter		
Ränteintäkter	54	139
Övriga finansiella intäkter	57	63
Summa	111	202
Not 11		
Räntekostn o likn resultatposter		
Räntekostnader	7 441	7 331
Borgensavgifter	515	410
Summa	7 956	7 741
Not 12		
Bokslutsdispositioner		
Återföring från periodiseringsfond	-738	-6 116
Skulln bokförd/planenlig avskrivning	154	75
Summa	-584	-6 041
Not 13		
Aktuell skatt		
Skatt på årets resultat		
-varav skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	(7)	(62)
Skatteeffekt på lämnat koncernbidrag	316	2 184
Skatt tidigare taxering		2
Summa	316	2 186
Not 14		
Byggnader		
Ing ackumulerade anskaffn värden	361 073	361 073
Omfördelat från pågående nybyggnad	54 696	
Avgår: investeringsbidrag	-4 563	-403
Utg ackumulerade anskaffn värden	411 206	360 670
Ing ackumulerade avskrivningar	-145 169	-137 959
Årets avskrivningar, enligt plan	-7 326	-7 210
Utg ackumulerade avskrivningar	-152 495	-145 169
Ing ackumulerade nedskrivningar	-4 300	-4 300
Årets nedskrivningar	-1 000	
Utg ackumulerade nedskrivningar	-5 300	-4 300
Utgående restvärde enligt plan	253 411	211 201
Taxeringsvärde, byggnader	170 525	170 483
Specifikation av i byggnader ingående ytor		
Rörelselokaler	1 859	1 845
Förvaltningsenheter	95 941	93 030
Not 15		
Mark		
Ing ackumulerade anskaffn värden	11 513	11 513
Årets anskaffningar	1	
Omfördelat från pågående nybyggnad	1 093	
Utg ackumulerade anskaffn värden	12 607	11 513
Taxeringsvärde, mark	25 336	25 178

	090101-091231	080101-081231
Not 16		
Markanläggningar		
Ing ackumulerade anskaffn värden	2 250	2 250
Utg ackumulerade anskaffn värden	2 250	2 250
Ing ackumulerade avskrivningar	-1 284	-1 172
Årets avskrivningar	-112	-112
Utg ackumulerade avskrivningar	-1 396	-1 284
Utgående restvärde enligt plan	854	966
Not 17		
Inventarier och installationer		
Ing ackumulerade anskaffn värden	8 745	8 141
Årets anskaffningar	336	992
Omfördelat från pågående nybyggnad	2 123	
Årets försäljningar och utrangeringar	-331	-388
Utg ack anskaffn värden	10 873	8 745
Ing ackumulerade avskrivningar	-4 219	-3 894
Justering avskrivn på försälj/utranger	327	368
Årets avskrivningar	-1 153	-693
Utg ackumulerade avskrivningar	-5 045	-4 219
Utgående restvärde enligt plan	5 828	4 526
Not 18		
Pågående nybyggnad		
Ingående nedlagda kostnader	19 293	394
Under året nedlagda kostnader	42 393	18 899
Under året genomförda omfördelningar	-57 912	
Summa	3 774	19 293
Not 19		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	97	97
Årets försäljningar	-7	
Utgående anskaffningsvärde	90	97
Spec av utgående anskaffningsvärde		
Aktier:		
SABO Byggnadsförs AB, 50 á 1000 kr	50	50
Lycksele Utveckling AB, 56 á 120 kr		7
Andelar:		
HBV	40	40
Summa	90	97
Not 20		
Uppskjuten skattefordran/skatteskuld		
Temporära skillnader mellan anläggningsstillgångarnas redovisade respektive skattemässiga värde föreligger, vilket resulterat i uppskjuten skattefordran alt skatteskuld:		
Uppskjuten skattefordran:		
Vid årets början	754	785
Årets förändring	176	-32
Vid årets slut	930	753
Not 21		
Övriga fordringar		
Skattefordran	359	330
Momsfordran	638	1 284
Övr kortfristiga fordringar	176	213
Summa	1 173	1 827
Not 22		
Förutbet kostnader/upplupna intäkter		
Upplupna kundfordringar		
Upplupna räntebidrag	8	12
Övr förutbet kostn/upplupna intäkter	749	648
Investeringsbidrag Hoppbacken 3	4 160	
Summa	4 917	660



	090101-091231	080101-081231
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	20 000	14 888
Lämnat koncernbidrag	-1 200	-7 800
Erhållet aktieägartillskott	885	5 300
Skatteeffekt koncernbidrag	316	2 184
Årets resultat	129	5 428
Vid årets slut	20 130	20 000
Summa eget kapital vid årets slut	58 328	58 198
Not 24		
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond		
Avsatt taxering 2007		616
Avsatt taxering 2008	487	609
Vid årets slut	487	1 225
Avskrivning utöver plan, inventarier		
Vid årets början	100	24
Årets förändring	153	76
Vid årets slut	253	100
Summa obeskattade reserver	740	1 325

	090101-091231	080101-081231
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	2 000	199 396
Övriga långfristiga skulder	335	
Skulder till koncernföretag	835	
Summa	3 170	199 396
Not 26		
Övriga kortfristiga skulder		
Hyresgästsstyrt lägenhetsunderhåll, rab	745	727
Depositionsavgifter	55	55
Personalskatt	121	159
Övriga kortfristiga skulder	121	80
Summa	1 042	1 021
Not 27		
Upplupna kostn/förutbet intäkter		
Upplupna löner	37	57
Upplupna semesterlöner	471	436
Upplupna sociala avgifter	436	421
Upplupna utgiftsräntor	1 361	1 442
Förutbetalda hyror	3 359	3 204
Övr upplupn kostn/förutbet intäkter	803	603
Summa	6 467	6 163
Not 28		
Avropbart underhåll enligt HLU-modellen, avser den totalkostnad som uppstår om alla hyresgäster som tidigare avstätt underhåll, skulle vilja ha åtgärderna utförda.		

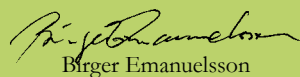
Lycksele 2010-02-19


Leopold Oddvall


Sven-Olof Berg


Gudrun Abrahamsson


Josef Nygren


Birger Emanuelsson


Nils-Erik Wallin
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-02-22


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 2009. 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 ersättningsskyldig 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 22 februari 2010

Anders Färnstrand
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

Till årsstämman i Lycksele Bostäder AB

Organisationsnummer 556502-7819

Undertecknade har granskat bolagets verksamhet under år 2009.

Granskningen har utfört enligt aktiebolagslagen och god revisionsred 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 tillfredställande 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 fördjupade granskningar, som berört bolaget, genomförts:

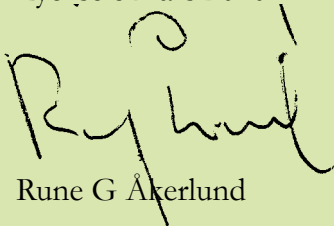
- Utvärdering av styrelsearbetet i Lycksele Industrihus AB och i Lycksele Bostäder AB
- Granskning av kommunens och kommunkoncernens upphandlingsrutiner

Granskningarna har redovisats i separata revisionsrapporter som sänts till bolagets styrelse.

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

För att lekmannarevisorerna skall kunna uttala sig om bolaget sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt måste lekmannarevisorerna få tillgång till alla handlingar och övrigt material som de begär att få av bolaget. Så har inte skett varför vi inte kan uttala oss om att bolaget under 2009 sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt eller att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Lycksele mars 2010



Rune G Åkerlund



Bertil Näslund

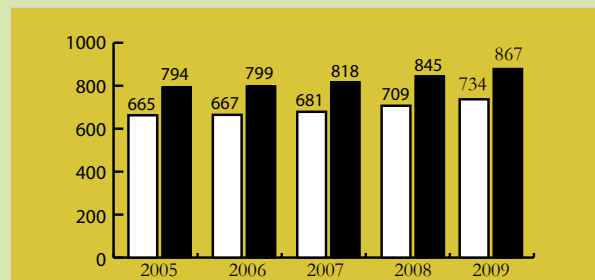
Av fullmäktige i Lycksele kommun utsedda lekmannarevisorer.



	2009	2008	2007	2006	2005
Fastighetsbestånd 1231:					
Bostäder, antal	1 295	1 259	1 261	1 261	1 261
-varav särskildaboendeformer gruppboende	220	188	188	188	188
-varav särskilda boendeformer studerande, 5 rum som utgör	1	2	2	4	12
Lokaler, antal	120	119	119	119	120
Garage, antal	105	105	105	105	105
P-platser, antal	868	854	848	872	871
Bostadsyta, kvm	81 021	79 878	80 040	79 964	79 938
-varav särskildaboendeformer gruppboende	10 697	9 567	9 567	9 567	9 567
-varav särskilda boendeformer studerande, 5 rum som utgör	80	156	156	315	945
Lokalyta, kvm	14 940	13 153	12 995	13 368	13 368
Garageyta, kvm	1 643	1 643	1 643	1 643	1 643
Vägd yta, kvm	94 008	93 492	93 497	93 794	93 767
Övrigt					
Genomsnittshyra bostäder, kr/kvm	728	695	677	667	665
Outhyrda lägenheter per 1231	5	5	8	10	16
Vakansgrad i %	0,4	0,4	0,6	0,8	1,3
Omflyttningsfrekvens i % (inkl intern omflyttning)	20	23	23	23	23
Antal anställda	18	18	18	18	18
-varav deltid	4	4	4	4	4
Ekonomi					
Balansomslutning	283 856	255 236	242 329	251 177	260 582
Omsättning	69 567	66 063	63 647	62 698	62 793
Kapitalkostnader, fastigheter	15 343	14 989	14 692	14 647	15 672
-varav räntekostnader netto	7 905	7 667	7 195	7 061	8 034
Lånens genomsnittsränta per 1231	3,5	4,3	4,4	3,7	3,5
Kassalikviditet, %	1) 28,8	37,9	30,5	35,6	66,9
Soliditet, %	2) 20,7	23,2	24,1	22,9	20,8
Räntetäckningsgrad	3) 216,5	223,7	219,0	277,0	272,0

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

Jämförelse hyresnivåer/kvm



□ Lybo
 ■ Rikssnittet



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	55	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		16		
Grubban 10	Skolgatan 16 A-B	1953	10	3		15
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		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		42
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	Holkvägen 16-34	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	75	1	6	48
Moroten 1	Grönsaksstig 12 A-K, 14 A-M, 16 A-M	1979	31	7		40
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		33
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	37	1		22
Sidensvansen 3	Fågelvägen 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		63
Täet 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	1992	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			1
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	2		
Dickson 15	Finnbacksgatan 12	1951	1			
Hoppbacken 3	Knaftvägen 78	2009	32	1		10
Summa			1 295	120	105	868



 LYCKSELE BOSTÄDER



/ www.zacrisson.se /



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