

LULEBO ÅRSREDOVISNING 2019



Innehållsförteckning

LULEBO ÅRSREDOVISNING Räkenskapsåret 2019

| | |
|--|-------|
| Förvaltningsberättelse | 3-6 |
| Hållbarhetsrapport | 7-12 |
| Resultaträkning | 13 |
| Balansräkning | 14-15 |
| Kassaflödesanalys | 16 |
| Redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och noter | 17-31 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed avge årsredovisning för 2019.
(Siffror inom parentes avser föregående år.)

Allmänt om verksamheten

Ägar- och koncernförhållanden

Lulebo AB är ett helägt dotterbolag till Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194, vilket ägs till 100 % av Luleå kommun, org nr 212000-2742. Bolagets säte är i Luleå kommun.

Lulebos dotterbolag

Med anledning av de försäljningar av 3 000 lägenheter som genomfördes 2015-2016 anskaffades ett antal dotterbolag. Lulebo AB äger per 2019-12-31 Fastighetsbolaget Brändöskär AB, org nr 559049-2277 samt Gråsjälören AB, org nr 559049-2327, till 100 %. Dessa två bolag bedriver ingen verksamhet

Lulebo äger tillsammans med Luleå Energi AB, vardera 50 % av Lunet AB. Lunet äger och sköter driften av det fiberoptiska stadsnätet i Luleås alla stadsdelar, tätorter och byar. Stadsnätet är öppet och Lunet tillhandahåller infrastrukturen men inte tjänster såsom internet, tv och telefoni.

Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Luleå Kommunföretag AB.

Bolagets verksamhet, inriktning och ägardirektiv

Lulebo AB utgör ett viktigt instrument för den kommunala bostadspolitiken. Bolaget ska på marknadsmässiga grunder bygga, äga och hyra ut bostäder och kommersiella lokaler inom Luleå kommun. Lulebo ska tillhandahålla ett varierat utbud av bostäder som tillgodoser boendebehov, inklusive trygghetsboenden, för olika sociala grupper och åldersgrupper inom Luleås stadsdelar samt Råneå.

Lulebo har, förutom bolagsordning och lagstiftning, ett antal ägardirektiv att följa. I dessa anges bland annat att bolaget ska ta ett delansvar för kommunens bosättningsuppdrag för personer som beviljats permanent uppehållstillstånd genom att upplåta del av bolagets lägenhetsomsättning. Under 2019 (2017-2018) har totalt 119 (320) lägenheter fördelats enligt denna princip.

Då Lulebos fastighetsbestånd är relativt åldrat med bitvis mycket stora underhållsbehov har bolaget, på uppdrag av Kommunfullmäktige, framtagit en tydlig plan för att under nästkommande femårsperiod (2020-2025) åtgärda det eftersatta underhållet som identifierats av Lulebo i samarbete med extern part. Det totala underhållsbehovet de kommande 20 åren uppgår till ca tre miljarder kronor, varav ca två miljarder kronor de närmaste fem åren.

Lulebos andel av det totala hyresbeståndet ska enligt ägardirektiven ligga inom 7 300-9 300 lägenheter. Bolaget har rätt att utan kommunfullmäktiges godkännande bygga, köpa och försälja fastigheter för att säkerställa detta intervall och bolaget ska, så långt som möjligt, finnas representerat i alla stadsdelar och i Råneå.

Lulebos uppdrag är även att aktivt medverka i samhällsbygget att utveckla Luleå kommun till en attraktiv tillväxtkommun. Mellan åren 2014-2019 har 566 lägenheter färdigställts och bolaget projekterar för ytterligare ett hundratal nyproducerade lägenheter de kommande åren.

Fastighetsbeståndet

Bolagets bestånd uppgick per 2019-12-31 till ca 7 650 lägenheter (ca 7 500) och ca 190 (190) lokaler. Efterfrågan på såväl bostadslägenheter som lokaler är fortsatt mycket hög och vakansgraden uppgår till mindre än 1 % för bostäder och mindre än 3 % för lokaler.

Den totala lägenhetsytan utgjorde per 2019-12-31 ca 500 000 m² (495 000). Den totala ytan för lokaler uppgick till ca 33 000 m² (33 000 m²).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (belopp i Mkr)

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Omsättning | 582 | 553 | 533 | 572 | 691 |
| Driftöverskott | 231 | 238 | 232 | 212 | 240 |
| Bruttoresultat | 131 | 140 | 140 | 119 | 125 |
| Resultat efter finansiella poster | 53 | 57 | 50 | 448 | 814 |
| Balansomslutning | 3 774 | 4 167 | 4 189 | 5 031 | 4 578 |
| Eget kapital | 1 392 | 1 348 | 1 296 | 1 680 | 1 228 |
| Obeskattade reserver | 0 | 3 | 7 | 6 | 9 |
| Överskottsgrad % | 39 | 42 | 42 | 35 | 35 |
| Avkastning på eget kapital % | 3 | 4 | 3 | 27 | 66 |
| Soliditet % | 37 | 32 | 31 | 34 | 27 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 123 | 130 | 236 | 450 | 350 |
| - varav nybyggnationer och inköp mark | 45 | 88 | 208 | 301 | 150 |
| - varav renoveringar och un- derhåll | 78 | 42 | 28 | 149 | 200 |
| Medeltal anställda | 51 | 52 | 53 | 56 | 75 |
| - varav kvinnor | 44 % | 52 % | 51 % | 58 % | 56 % |
| - varav män | 56 % | 48 % | 49 % | 42 % | 44 % |

I december 2015 avyttrades ca 1 600 lägenheter och i september 2016 avyttrades ytterligare 1 400 lägenheter. Detta medförde att bolaget tillfördes ca 2 mrd i likvida medel och det egna kapitalet ökade med ca 1,2 mrd. Avkastning på eget kapital under dessa två år översteg därför väsentligt för bolaget normala nivåer då stora reavinster redovisades. Soliditeten har också ökat väsentligt sedan försäljningarna. I och med att 3 000 lägenheter har avyttrats har omsättningen minskat med ca 100 mkr från år 2014 till år 2019.

Trots minskad omsättning har resultatet från den ordinarie verksamheten ökat allt sedan år 2015. Detta har framför allt skett genom att många processer effektiviserats. Under sista kvartalet 2019 har bolaget medvetet satsat på utökat underhåll och kommer att fortsätta den satsningen kommande år. Detta medför att bolagets driftöverskott och överskottsgrad kommer att minska då inte hyrorna ökar i samma takt.

Definitioner: se not 37.

Ekonomi

Väsentliga händelser under 2019

I juni har 120 nya lägenheter färdigställt i trygghetsboende på Bergnäset. Intresset för projektet var stort och många lägenheter var uthyrda innan inflyttning. I dagsläget finns ett tiotal lägenheter lediga för uthyrning. Total kostnad för projektet efter erhållande av bidrag från Boverket uppgår till ca 185 mkr.

I slutet av 2019 har 23 lägenheter i trygghetsboende i Råneå färdigställt. Även där är intresset stort och det finns en handfull lägenheter kvar för uthyrning. Total investeringskostnad efter bidrag uppgår till ca 30 mkr.

De största underhållsåtgärderna som genomförts under 2019 är bland annat renovering av fasader och utvändigt miljö samt fönsterbyte på Porsön samt relining på Tunastigen.

Årets resultat

Årets nettoomsättning uppgår till 576 mkr, fg år 550 mkr. Ökningen beror främst på intäkter från det nybyggda trygghetsboendet på Bergnäset (6 månader), helårsintäkter från nyproduktionen på Kalkällan som togs i bruk under hösten 2018, höjning av avgifter på garage och p-platser samt avgiftsbeläggning av gästparkeringar. Årets totala hyresbortfall har ökat med ca 5 mkr och beror dels på ej uthyrda p-platser i de nybyggda parkeringshusen på Mjöludden och Björkskatan, dels på att bolaget reserverat lägenheter för kommande renoveringar.

Bolagets underhållskostnader har ökat med ca 40 mkr jfr m fg år och beror främst på ett ökat fokusarbete på utförd underhåll under årets fjärde kvartal. Det underhåll som utförs baseras på den underhållsplan som framtagits under 2019.

Bolagets räntekostnader har minskat med ca 4 mkr jämfört med föregående år och uppgår till ca 72 mkr. Detta beror framför allt på att lån har lösts samt ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Genomsnittsräntan är dock fortfarande hög, ca 2,5 %, jämfört med snittet inom Sveriges Allmännytta (de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige) i samma storlek som Lulebo, där snittet uppgår till ca 1,9 %. Den högre genomsnittsräntan grundar sig i bolagets aktuella derivatportfölj, som tecknades under en period då marknadsräntorna var betydligt högre än dagens räntenivåer. Dessa swappar förfaller under de kommande åren och den för tillfället sista aktiva swappen förfaller under 2024.

- Årets resultat efter finansnetto uppgår till 53 mkr (57).
- Resultat efter skatt uppgår till ca 44 mkr (52).

Hyror

Från 2019-07-01 höjdes hyrorna med 2 % (1,03 %). Efter en genomlysning av Lulebos priser på garage och p-platser höjdes dessa från 2018-01-01 med i snitt ca 25 %, efter en lång tid av oförändrade hyror. Trots höjningen kan konstateras att priserna på garage och p-platser ännu ej är i marknadsmässiga nivåer och har justerats även under 2019. Under 2020 kommer priset på garageplatserna att höjas ytterligare.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till ca 123 mkr (130). Investeringarna består främst i nyproduktion av 120 lägenheter i trygghetsboende på Bergnäset, där totala investeringen uppgår till ca 185 mkr efter erhållet bidrag. Under 2019 har även produktion av 23 lägenheter i trygghetsboende i Råneå färdigställt till en kostnad av ca 30 mkr efter bidrag.

Finansiell ställning

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet 2019-12-31, till 145 mkr (443). Under året har långfristiga skulder om 445 mkr amorterats samt 123 mkr investerats i nyproduktion och större underhållsåtgärder. Bolaget har en belåningsgrad (räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde + pågående investeringar) på ca 62 % (75 %). Snittet inom Sveriges Allmännyttas-företag uppgår till ca 65 %. Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till ca 1 391 mkr (1 349), vilket motsvarar en soliditet på ca 37 % (32).

Förväntad framtida utveckling, väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Resultat

Resultat efter finansiella poster för 2020 beräknas uppgå till ca 70 mkr (utfall 2019; 53 mkr). Den stora ökningen beror bland annat på ökade intäkter från de nya byggnaderna som färdigställs under året samt ökade intäkter på garage i kombination med ett lägre bortfall.

Investeringar

Under 2020 beräknas start av nyproduktion av 72 lägenheter på Porsön, med beräknad inflyttning i början av 2022. Total investering beräknas till ca 90 mkr.

För närvarande pågår större renoveringsprojekt bl a på Mjölkudden (kök och badrum samt utemiljö) och Porsön (bland annat utvändigt miljö, fasader och fönster). Dessa åtgärder beräknas kosta ca 60 mkr. Totalt beräknas utgifter för underhållsprojekt uppgå till ca 100 mkr under år 2020. Den största delen av dessa åtgärder belastar inte resultatet utan klassificeras som investeringar enligt K3-regelverket.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning är exponerat för ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till ränterisker, risker för hyresförluster samt risker för fastighetsskador. Riskerna hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Luleå kommun har upprättat en internbank i vilken Lulebo ingår. Detta leder till ökad kontroll och kunskap över bolagets finansiella situation, samtidigt som risken minskar för beroende av externa parter vid rådgivning kring detta komplexa regelverk. Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Sedan en tid tillbaka konstateras att antalet anbudslämnare på renoverings- och nyproduktionsprojekt minskat vilket kan vara en indikation på att byggsektorn är överhettad och därmed en risk att investeringskostnaderna blir höga. Bolaget kan dock skönja en viss avmattning inom detta område då fler företag lämnat anbud på de projekt som Lulebo upphandlade. En överhettad byggsektor kan, förutom höga anbudspriser, innebära svårigheter att rekrytera kunniga projektledare. Dessa risker hanteras bland annat genom förbättrade upphandlingar och att fokusera på att Lulebo ska vara en attraktiv arbetsgivare.

Då lägenhetsbeståndet är gammalt och har ett eftersatt underhåll kan det leda till exempelvis vattenskadorna. Detta hanteras genom att fastigheterna besiktigas och att underhållsplaner har upprättats samt att förebyggande underhåll sker med prioritet där det bäst behövs.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I mars 2020 har det uppdagats att Lulebo varit utsatt för misstänkta bedrägerier och en utredning har startats för att bedöma skadans storlek. Vid årsredovisningens avlämnande kan det dock inte med säkerhet fastställas hur stort belopp det handlar om och om hela beloppet kan återvinnas. Med anledning av osäkerheterna har inga justeringar skett i innevarande bokslut. Utredningen pågår i nära samarbete med polis och åklagare.

Hållbarhetsrapport

Utgångspunkter för Lulebos verksamhet

Lulebo har, som allmännyttigt bostadsbolag, en viktig roll i utvecklingen av Luleå som attraktiv tillväxtkommun och bostadsort. Bolagets uppgift är att arbeta för att utveckla bostäder, bostadsområden och stadsdelar av god kvalitet samt skapa hållbara och trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Som kommunägt bolag följer Lulebo de beslut som fattas i kommunfullmäktige men även de inriktningsbeslut och policys som ingår i bolagets ägardirektiv och i andra styrdokument. Vidare utgår Lulebo i sin verksamhet från självskrivna och grundläggande värderingar om alla människors lika värde och om jämställdhet.

- Bolaget arbetar aktivt och målinriktat för att främja alla människors lika villkor och möjligheter och både medarbetare och arbetssätt ger alla hyresgäster och blivande hyresgäster samma bemötande och service.
- Lulebo tar aktivt avstånd från alla former av trakasserier, kränkande särbehandling och mobbing.
- ca 44 % av medarbetarna i Lulebo är kvinnor och 56 % är män. Fördelningen mellan kvinnor och män i bolagets ledningsgrupp och styrelse är ungefär detsamma.
- Lulebo integrerar social, ekonomisk och miljömässig hållbarhetshänsyn i sina beslut, i den dagliga verksamheten och i framtida satsningar, i samverkan med kunder, ägare och samarbetspartners.

Medarbetare och arbetsmiljö

Lulebos medarbetare är en resurs som är avgörande för bolagets framgång. Lulebo bedriver ett aktivt personalutvecklingsarbete i syfte att ge medarbetarna de allra bästa förutsättningarna för rätt kompetens men även bra arbetsmiljö och god hälsa.

Under 2019 har flertalet medarbetare genomgått olika typer av utbildningar för att säkerställa att de har rätt kompetens kopplat till sitt arbete.

I arbetsmiljökommittén, där både arbetsgivaren och arbetstagare finns representerade, behandlas all form av arbetsmiljö. Riskbedömningar och handlingsplaner enligt systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) och förebyggande arbete för olycksfall och ohälsa är några av de viktigaste frågorna som är stående punkter på agendan.

Lulebo har också under 2019 deltagit i Luleå kommuns friskvårdssatsning, vilket innebar att medarbetarna gavs möjlighet att delta i Hälsoveckan, vilket var mycket uppskattat. Lulebo har också ett avtal med Kommunhälsan och medarbetarna erbjuds dessutom ett friskvårdsbidrag som ska stimulera till en aktiv fritid för hälsa och välmående. Sjukfrånvaron inom Lulebo är, precis som övertidsuttaget, generellt sett låg.

Lulebo förebygger diskriminering, mutor och korruption och värnar om mänskliga rättigheter

Lulebo har nolltolerans mot alla former av mutor och korruption liksom mot förskingring, penningtvätt, otillåtna provisioner, utpressning, bedrägeri och gynnande av familj eller vänner i affärssammanhang. Lulebo värnar även om de mänskliga rättigheterna samt om arbetsrätt och miljöhänsyn. Bolaget förväntar sig att dess entreprenörer/leverantörer har samma nolltolerans och värnande inställning och att entreprenörerna/leverantörerna strävar efter att vinna affärer baserat främst på kvaliteten på sina produkter och tjänster men också på det faktum att de inte diskriminerar någon, vare sig medarbetare eller andra de möter i sitt dagliga arbete.

De dokument och verktyg som tagits fram för styrning av detta arbete är bland annat:

- Lulebos etiska riktlinjer
- Uppförandekod för entreprenörer och leverantörer
- Visserblåsarfunktion

Lulebos arbete för social hållbarhet

För Lulebo handlar social hållbarhet om målet om ett gott och tryggt liv och en god livsmiljö, nu och i framtiden. Dessa aspekter är också viktiga för att öka attraktiviteten för Lulebos bostadsområden och därmed bidra till bolagets affärsmässiga framgång. Lulebo tar årligen ett bosocialt ansvar för att bidra till ökad trygghet, starkare gemenskap och minskad segregation i bolagets olika bostadsområden. Några exempel på Lulebos arbete för social hållbarhet ryms under de rubriker som följer.

En bostad för alla

Lulebos uppdrag är att tillhandahålla ett varierat utbud av bostäder som tillgodoser boendebehov för olika sociala grupper och åldersgrupper inom Luleås stadsdelar samt i Råneå. I enlighet med bolagets ägardirektiv och för att kunna möta hyresgästernas önskemål och behov i olika livssituationer, erbjuder Lulebo boende i flera olika kategorier. Under 2019 fanns följande bostäder i Lulebos bestånd:

- Ca 6 000 hyreslägenheter med 1-7 rum, fördelade i alla stadsdelar samt i Råneå.
- Fem trygghetsboenden med totalt 303 hyreslägenheter för hyresgäster som fyllt 65 år. Trygghetsboendena kännetecknas bland annat av att lägenheterna har viss tillgänglighetsanpassning och att en trivselvärd ordnar hälsofrämjande och sociala aktiviteter för hyresgästerna.

Lulebos trygghetsboenden fanns sedan tidigare på Mjölkudden och Örnäset samt i Gammelstad, men under 2019 färdigställdes ytterligare två trygghetsboenden; ett med totalt 120 lägenheter på Bergnäset och ett med totalt 23 lägenheter i Råneå.

- Två årgångshus med totalt 61 hyreslägenheter: ett på Björkskatan och ett på Hertsön. Lägenheterna i årgångshuset är också tillgänglighetsanpassade och avsedda för hyresgäster som har fyllt 65 år, men till skillnad från trygghetsboendena, har de inte tillgång till en trivselvärd som ordnar dagliga aktiviteter.
- Ca 1 000 studentlägenheter, varav ca 400 utgörs av möblerade rum i korridor medan de resterande är omöblerade lägenheter med 1-3 rum och kök, finns på Björkskatan och på Porsön, där Luleå tekniska universitet också ligger.

Lulebo har enligt ägardirektiv delansvar för kommunens bosättningsuppdrag. Under år 2019 var målet att upplåta max 120 lägenheter eller max 20 % av lägenhetsomsättningen (exklusive studentlägenheter, trygghetsboenden, nybyggnationer samt ompubliceringar) till personer som beviljats permanent uppehållstillstånd medan resterande del skulle gå till bostadssökande i bostadskön. Mot bakgrund av detta tilldelade Lulebo under 2019 totalt 119 lägenheter (22 % av omsättningen) till bosättningsuppdraget. Integrationen påverkas även fortsättningsvis av bolagets möjlighet att erbjuda lägenheter i rätt storlek jämnt spridda över hela beståndet.

Lulebo bidrar också till att tillgodose Luleå kommuns behov av bostäder till personer i socialt utsatta grupper. Hyresavtalen tecknas i dessa fall med kommunen som också ansvarar för att samordna och fördela bostäderna medan socialtjänsten ansvarar för sociala insatser till den enskilde. Lulebo tilldelade under 2019 totalt 46 lägenheter (fg är 23 lägenheter) till denna grupp, vilket motsvarar ca 9 % av lägenhetsomsättningen.

Trygg och bra boendemiljö

Hyresgästernas trivsel och trygghet är ett av Lulebos viktigaste fokusområden. Alla hyresgäster ska kunna trivas och känna sig trygga i sitt boende. Därför arbetar Lulebo aktivt med trygghets-skapande åtgärder och har även en störningsjour dit hyresgästerna kan vända sig. Bolaget följer noga de klagomål som inkommer avseende bland annat störningar. Lulebo har en egen anställd trygghetsvärd och har ett bra samarbete med Polisen och kommunen.

Följande trygghets-skapande åtgärder har genomförts under 2019:

- Ett vaktbolag ronderar dagligen, för Lulebos räkning, bolagets bostadsområden. Vaktbolaget rapporterar alla avvikelser, till exempel om det finns övergivna bilar på bolagets parkeringar eller om det är stökigt kring hyresgästlokalerna, men de utför också aktivt åtgärder som att stänga portar och dörrar som står öppna.
- Representanter för Lulebo har gjort trygghetsvandringar tillsammans med Polisen, Hyresgästföreningen och Luleå kommun.
- Bolagets hyresgäster, trygghetsvärd och bovärdar, förvaltare, driftoperatörer och reparatörer lämnar löpande rapport om otrygga platser, nedskräpning, klotter, trasig belysning med mera.
- Lulebo har nolltolerans mot klotter då detta skapar otrygghet och bidrar till intrycket att bolaget inte bryr sig om området. Lulebos ambition är att allt klotter ska tas bort direkt, även om det kan vara svårt under vintertid i Luleå. Bolaget polisanmäler också klotter som skadegörelse.
- Lulebo arbetar kontinuerligt för att säkerställa mer och bättre belysning utomhus i bolagets bostadsområden. Medarbetare har gått igenom områden på kvällstid för att kontrollera att belysningar fungerar. Buskar och träd på platser där hyresgäster känner sig otrygga beskars för att skapa öppenhet.
- Lulebo har inlett ett projekt med polisen avseende effektiv samverkan för trygghet (EST). Projektet är i sin linda och den drivande parten i processen är polisen. I januari 2020 tog kommunfullmäktige ett formellt beslut om att Luleå kommun också ska samverka med polisen i detta projekt.
- Lulebo sätter extra fokus på bostadsområden som upplevs som stökiga, till exempel på Porsön och Örnäset samt i Råneå. Det kan handla om extra bevakning eller kameraövervakning, men bolaget försöker också se till att den verksamhet som bedrivs i våra lokaler i dessa stadsdelscentra ska vara av den typen som genererar folk i rörelse även på kvällstid. Det kan också handla om utrustning i områdena samt om att vara med på och stötta aktiviteter som skapar meningsfull fritid för ungdomar i området. Det senare har Lulebo kunnat göra bland annat genom att bidra med sponsring och fritidsmedel.

Boinflytande

Bostadsbolag är enligt lag skyldiga att erbjuda hyresgästerna boinflytande. Tanken bakom detta är att hyresgästerna ska känna ett större ansvar för sitt bostadsområde och att de ska skapa aktiviteter som leder till ökad trygghet. Lulebo vet att områden med aktiva hyresgäster har mindre skadegörelse och mer status och att attraktiva områden, i sin tur, har lägre omflyttning, färre vakanser och minskat hyresbortfall. Det är en utmaning för Lulebo att nå ut till så många hyresgäster som möjligt för att människor i olika ålderskategorier och med olika ursprung och bakgrund ska kunna utöva boinflytande. Ingen ska dock diskrimineras eller uteslutas - Lulebo ska skapa mötesplatser för att möjliggöra möten och bidra till öppenhet och inkludering.

Under 2019 har Lulebo genomfört ett antal aktiviteter för ökat boinflytande, exempelvis:

- I oktober 2019 bjöd Lulebo in alla hyresgäster i hela beståndet att delta i en kundundersökning. Enkäten, som bestod av 75 frågor om bolagets service och produkter, genomfördes digitalt. Ca 48 % av de inbjudna, drygt 3 000 personer, svarade och gav Lulebo en stark indikation på nuläget i bolaget sett från kundens perspektiv. Analys av resultatet och efterföljande åtgärdsplaner tas fram under början av 2020.
- Under hösten 2019 skapade Lulebo en rutin och ett upplägg för områdesvisa boendemöten och påbörjade det årligen återkommande arbetet med att genomföra boendemöten på samtliga bostadsområden i beståndet.
- Möten med lokala hyresgästföreningar och med aktiva Vår Gård-grupper har skapat förutsättningar för hyresgäster att komma till tals och påverka det som händer i området för ökat engagemang och känsla av delaktighet.
- I ett samrådsförfarande inför större renoveringar, till exempel i bostadsområden på Mjölkuddsvägen och på Stadsön i Gammelstad, har Lulebo bjudit in hyresgästerna till möte för att få information, ställa frågor och tycka till.

Fritidsmedel

Lulebo verkar för att aktiviteter och mötesplatser i bostadsområdena är jämställda och att de riktas mot olika grupper i beståndet. Alla ska känna sig inkluderande, alla ska ha en möjlighet att delta. Precis som tidigare år har Lulebo under 2019 stöttat och bidragit till att möjliggöra ett stort antal varierade aktiviteter med hjälp av öronmärkta fritidsmedel som hyresgästerna ansökt om, antingen via Vår Gård-grupper eller via lokala hyresgästföreningar som finns i våra bostadsområden.

Sponsring

Idrott och kultur berikar vardagen och skapar mervärden för alla som bor i Luleå. Lulebos sponsring är ett sätt att skapa förutsättningar för ett bra boende samt för att Luleåborna ska kunna njuta av kultur och ha en aktiv fritid. Sponsringen, som ses som en del av verksamhetens uppdrag, sker på affärsmässiga grunder och till ömsesidig nytta för två eller fler parter. Till exempel har Lulebo kunnat erbjuda hyresgästerna biljetter till kultur- och idrottsevenemang samt rabatter på biljetter och ridkurser.

Lulebos sponsring uppgick till ca 2,6 miljoner kronor under 2019. De fyra största mottagarna av sponsringsmedel under året var Luleå Hockeys damlag och ungdomsverksamhet, Luleå Ridklubb, Luleå Basketcentrum samt Luleå Stassteater.

Lulebos arbete för ekologisk hållbarhet

Enligt Lulebos miljöpolicy ska bolaget erbjuda bra bostäder och lokaler med god inre och yttre miljö samt verka för en ekologiskt hållbar utveckling av samhället genom resurshållning, återanvändning och minskad spridning av skadliga ämnen vid byggnation, underhåll, förvaltning och avveckling av bostäder och lokaler. Bolaget ska också följa tillämpliga lagar och föreskrifter och ständigt arbeta för att minska den egna verksamhetens miljöpåverkan.

100 % fjärrvärme

Lulebos ambition är att bygga och förvalta energisnåla hus som sparar på resurser och som ger ett hälsosamt boende. Bolaget ska också verka för att skapa boendemiljöer som värnar om både människa och ekosystem. Ett exempel på detta är Lulebos kontinuerliga arbete med energioptimering av fastighetsbeståndet i syfte att minska den totala energiförbrukningen. 100 % av den värmeenergi som förbrukas i bolagets fastigheter består av fjärrvärme från Luleå Energi. 90 % av denna fjärrvärme kommer från industriell restvärme - en spillprodukt som alltså återvinns som värme i Lulebos fastigheter.

Radonmätningar och solcellsprojekt

Lulebo genomför regelbundet radonmätningar för att kartlägga befintliga radonhalter och hitta de fastigheter som har för höga värden. Målet är att samtliga Lulebofastigheter med en radonhalt över gränsvärdet 200Bq/m³ ska åtgärdas. Hittills har ytterst få fastigheter uppnått gränsvärdet och blivit föremål för planering och genomförande av åtgärder.

Under 2018 genomfördes ett solcellsprojekt på bostadsområdet Malmudden och Lulebo undersöker nu, i samarbete med Luleå Energi, möjligheten att ha solceller på taken till fler fastigheter.

Information ska bidra till minskade mängder brännbart avfall

Lulebo erbjuder kärl för sortering av avfall i de flesta fraktioner i samtliga bostadsområden. Många hyresgäster har ändå svårt att sortera sitt avfall på rätt sätt. Under 2020 och framåt kommer Lulebo därför att arbeta med informationskampanjer för att, tillsammans med hyresgästerna, minska mängderna för brännbart avfall.

Tre elbilar har kommit in i bilparken

Under 2019 anskaffade Lulebo tre elbilar för trivselvärdarnas dagliga resor mellan olika trygghetsboenden.

Digitalisering leder till mindre miljöpåverkan

I slutet av 2017 införde Lulebo e-signering av kontrakt. Denna möjlighet har uppskattats av hyresgästerna och redan under det första året signerades 50 % av alla nytecknade kontrakt elektroniskt. Under 2019 var den genomsnittliga andelen e-signerade kontrakt 62 %. Under 2020 ska Lulebo införa möjligheten för hyresgäster att även säga upp sina kontrakt digitalt.

Lulebo fortsätter att fokusera på kommunikation via olika digitala kanaler såsom den egna hemsidan, Facebook, Luleboappen etc. för att minimera utskick via papper. Under 2019 skaffade och implementerade bolaget till exempel ett verktyg för digitala nyhetsbrev som på ett enkelt och miljövänligt sätt ska ge kunderna mer och bättre proaktiv information om bolagets verksamhet och om det som händer i det egna området. På detta sätt kan bolaget spara miljön samtidigt som kostnaderna sänks. För kunderna innebär detta oftast en förenkling, och en helt ny snabbhet i överföringen av information, men bolaget förstår att alla hyresgäster inte använder dessa kommunikationskanaler, varför annonsering och brevtuskick sker vid behov.

Lulebos arbete för ekonomisk hållbarhet

Luleå kommuns ambition är att växa och bli fler invånare. Lulebo är i högsta grad delaktig i denna strävan genom sitt uppdrag att skapa attraktiva bostadsområden genom renoveringar och nyproduktion. Såväl renoveringsprojekt som nyproduktion föregås av gedigna kalkyler för att säkerställa att de långsiktiga ekonomiska åtaganden som varje projekt medför, är hållbara. Ekonomisk hållbarhet innebär att Lulebo ska ha en bra ekonomi för att skapa förutsättningar för att klara av detta.

En sund ekonomi är en förutsättning för att Lulebo ska kunna underhålla sina fastigheter, förbättra sin service och skapa trivsel och trygghet i sina bostadsområden. En stor utmaning för Lulebo är att fastighetsbeståndet är gammalt och i stort behov av renovering. Därför påbörjade Lulebo, tillsammans med en extern part, under 2018 en underhållsinventering för framtida planerat underhåll. Bolaget hade då av ägaren erhållit ett särskilt ägardirektiv innebärande att bolaget vid halvårsskiftet 2019 skulle presentera en tydlig plan för att under nästkommande femårsperiod (2020-2025) åtgärda den underhållsskuld som identifierats per 31 december 2018. Underhållsinventeringen gav ett kvitto på de preliminära beräkningar bolaget internt genomfört, att det sammanlagda underhållsbehovet uppgår till cirka tre miljarder kronor.

För att klara kommande kostnadsökningar och renoveringar krävs inte bara att bolaget arbetar effektivt med kostnader. Bolaget måste även öka intäkterna för att skapa utrymme för en långsiktig hållbar ekonomi. Hyran bestäms genom förhandlingar mellan Lulebo och Hyresgästföreningen, vilka företräder hyresgästerna. Tillsammans med Hyresgästföreningen har Lulebo tagit fram en hyressättningsmodell som bygger på att skillnader i hyran ska motsvaras av skillnader i boendevärde enligt hyresgästernas egna värderingar. Bolaget konstaterar att det krävs en väsentlig ökning av intäkterna för att klara de kommande renoveringarna.

Lulebo har av ägaren ekonomiska krav fram till år 2022 att nå en soliditet på 35 % samt en överskottsgrad på 50 %. För 2019 uppgår soliditeten till 37 % och överskottsgraden till 39 %. Under årets fjärde kvartal 2019 har bolaget medvetet satsat på ökat underhåll eftersom det nu finns en tydlig underhållsplan att arbeta efter. Detta medför att överskottsgraden minskar och kommer med stor sannolikhet ligga kring 40 % de närmaste åren.

Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------|----------------------|
| Balanserad vinst | 1 138 741 230 |
| Årets resultat | 43 852 894 |
| Totalt | 1 182 594 124 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Till nästa år balanseras | 1 182 594 124 |
| Totalt | 1 182 594 124 |

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Resultaträkning

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Intäkter | | | |
| Hysesintäkter | 2 | 582 085 | 553 378 |
| Avgår: hyresbortfall | | -18 960 | -13 372 |
| Aktiverat arbete för egen räkning | | 5 198 | 4 976 |
| Förvaltningsintäkter | | 7 461 | 5 249 |
| | | 575 784 | 550 231 |
| Kostnader i fastighetsförvaltningen | | | |
| Driftskostnader | 3 | -225 021 | -227 357 |
| Underhållskostnader | | -106 969 | -74 560 |
| Fastighetsskatt | | -13 251 | -10 815 |
| Driftöverskott | | 230 543 | 237 499 |
| Avskrivningar i fastighetsförvaltningen | 4 | -99 522 | -97 156 |
| Bruttoresultat | | 131 021 | 140 343 |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 5 | -14 767 | -14 319 |
| Övriga rörelseintäkter | 6 | 4 973 | 3 554 |
| Övriga rörelsekostnader | 7 | -240 | -97 |
| Rörelseresultat | | 120 987 | 129 481 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 8 | 2 605 | 2 552 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 1 736 | 1 700 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -72 098 | -76 759 |
| Resultat efter finansiella poster | | 53 230 | 56 974 |
| Bokslutsdispositioner | 11 | 3 134 | 3 352 |
| Resultat före skatt | | 56 364 | 60 326 |
| Årets skatt | 12 | -12 511 | -8 631 |
| Årets resultat | | 43 853 | 51 695 |

Balansräkning

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 13,14 | 3 382 784 | 3 248 085 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 15 | 3 055 | 3 341 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 16 | 100 440 | 220 858 |
| | | 3 486 279 | 3 472 284 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 17 | 100 | 100 |
| Andelar i joint venture | 18 | 65 001 | 65 001 |
| Fordringar hos joint venture | 19 | 11 000 | 12 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 20 | 552 | 552 |
| | | 76 653 | 77 653 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 562 932 | 3 549 937 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 371 | 601 |
| Hysesfordringar | | 1 043 | 1 416 |
| Fordringar Luleå kommun, koncernkonto | 21 | 56 847 | 158 420 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 416 | 2 221 |
| Aktuell skattefordran | | - | 3 971 |
| Övriga fordringar | | 569 | 36 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 5 936 | 7 185 |
| | | 66 182 | 173 850 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 144 608 | 443 702 |
| | | 144 608 | 443 702 |
| Summa omsättningstillgångar | | 210 790 | 617 552 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 773 722 | 4 167 489 |

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|--------------|----|----------------|----------------|
| Aktiekapital | 22 | 33 048 | 33 048 |
| Reservfond | 23 | 176 146 | 176 146 |
| | | 209 194 | 209 194 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|--------------------------------|----|------------------|------------------|
| Balanserad vinst eller förlust | 24 | 1 138 741 | 1 087 046 |
| Årets resultat | | 43 853 | 51 695 |
| | | 1 182 594 | 1 138 741 |

Summa eget kapital

1 391 788 1 347 935

Obeskattade reserver

| | | | |
|--------------------------------|----|------------|--------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 25 | 157 | 191 |
| Periodiseringsfonder | 26 | - | 3 100 |
| | | 157 | 3 291 |

Avsättningar

| | | | |
|--------------------------|----|---------------|---------------|
| Avsättningar för skatter | 27 | 79 664 | 74 968 |
| | | 79 664 | 74 968 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 28,29 | 2 175 000 | 2 620 000 |
| | | 2 175 000 | 2 620 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | | 38 100 | 39 987 |
| Skulder till koncernföretag | | 18 160 | 16 550 |
| Skatteskulder | | 4 246 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 299 | 1 501 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 65 308 | 63 257 |
| | | 127 113 | 121 295 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 773 722 4 167 489

Rapport över förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Fritt eget kapital |
|---|-------------------|-----------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2019-01-01 | 33 048 | 176 146 | 1 138 741 |
| Årets resultat | | | 43 853 |
| Utgående eget kapital 2019-12-31 | 33 048 | 176 146 | 1 182 594 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i Tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 31 | 53 230 | 56 975 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | 32 | 106 801 | 94 607 |
| | | 160 031 | 151 582 |
| Betald inkomstskatt | | 402 | -318 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 160 433 | 151 264 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 103 697 | -106 743 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | 1 572 | -42 600 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 265 702 | 1 921 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -123 794 | -130 048 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 488 | - |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | 1 000 | - |
| | | -122 306 | -130 048 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Erhållen utdelning | | 2 261 | 2 206 |
| Reavinst försäljning aktier och andelar | | 249 | 276 |
| Amortering av lån | | -445 000 | -33 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -442 490 | -30 518 |
| Årets kassaflöde | | -299 094 | -158 645 |
| Likvida medel vid årets början | | 443 702 | 602 347 |
| Likvida medel vid årets slut | 33 | 144 608 | 443 702 |

Redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och noter

Not 1: Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

| | År |
|---|--------|
| Byggnader | 25-100 |
| Markanläggningar | 20 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

| | |
|---|----------|
| -Stomme | 100 år |
| -Stomkompletteringar, innerväggar mm | 25-50 år |
| -Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm | 15-50 år |
| -Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm | 25-50 år |
| -Inre ytskikt, maskinell utrustning mm | 25-50 år |

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Bolagets leasingkostnader är av ringa belopp.

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationell leasing och består endast av uthyrning av fastigheter. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet Intäkter. Se även not 2.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Andelar i dotterföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehåser för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptaget lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning och säkring av ränterisk, se not 29.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Lulebo har endast avgiftsbestämda planer.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald.

Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen:

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller:

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas, baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Redovisning av aktieägartillskott.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Not 2: Operationell leasing - leasegivare

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i> | | |
| Inom ett år | 43 992 | 38 229 |
| Mellan ett och fem år | 60 868 | 38 506 |
| Senare än fem år | 8 981 | 4 410 |
| | 113 841 | 81 145 |

Bolagets hyreskontrakt utgör operationell leasing och består endast av uthyrning av fastigheter. Ovan anges framtida operationell leasing avseende icke uppsägningsbara lokalhyreskontrakt.

Not 3: Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | Varav män | 2018-01-01- 2018-12-31 | Varav män |
|---------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| Sverige | 51 | 29 | 52 | 25 |
| Totalt | 51 | 29 | 52 | 25 |

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <i>Andel kvinnor</i> | | |
| Styrelsen | 33 % | 57 % |
| Övriga ledande befattningshavare | 43 % | 57 % |

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse och VD | 1 007 | 1 315 |
| Övriga anställda | 21 410 | 21 238 |
| Summa | 22 417 | 22 553 |
| Sociala kostnader | 10 369 | 10 348 |
| (varav pensionskostnader) 1) | 3 292 | 3 222 |

1) Av företagets pensionskostnader avser 385 tkr (f.å. 639) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Från 2019-08-01 har bolaget haft en tf. VD som fakturerat arvode. Från 2020-01-20 är ny ordinarie VD anställd.

Not 4: Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar i fastighetsförvaltningen

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i> | | |
| Byggnader och mark | -99 174 | -96 187 |
| Inventarier, verktyg och installationer | -348 | -969 |
| Totalt | -99 522 | -97 156 |

Not 5: Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <i>KPMG</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 80 | 80 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 10 | 16 |
| Skatterådgivning | - | 22 |
| Andra uppdrag | - | - |

Not 6: Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga ersättningar | 4 973 | 3 554 |
| Summa | 4 973 | 3 554 |

Not 7: Övriga rörelsekostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Realisationsförluster och utrangeringar | -240 | -97 |
| Summa | -240 | -97 |

Not 8: Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat vid avyttring placering | 249 | 276 |
| Erhållna utdelningar | 2 261 | 2 206 |
| Räntor, joint venture | 95 | 70 |
| Summa | 2 605 | 2 552 |

Not 9: Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | 1 736 | 1 700 |
| Summa | 1 736 | 1 700 |

Not 10: Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | -72 098 | -76 759 |
| Summa | -72 098 | -76 759 |

Not 11: Bokslutsdispositioner

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: | | |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 34 | 405 |
| Periodiseringsfond, årets återföring | 3 100 | 2 947 |
| Summa | 3 134 | 3 352 |

Not 12: Skatt på årets resultat

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad | -7 815 | -2 515 |
| Uppskjuten skatt | -4 696 | -6 116 |
| | -12 511 | -8 631 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Resultat före skatt | 56 363 | 60 326 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 21,4 | 22,0 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -323 | -62 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 11 340 | 9 871 |
| Ökning/Minskning temporära skillnader | -4 695 | -6 116 |
| Minskning/ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | - | 8 187 |
| Korrigerig fg års underskottsavdrag | - | -2 335 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 68 | - |
| Skillnad skm och bfm avskr by o markanl | -2 548 | -4 368 |
| Schablonränta på periodiseringsfond | -3 | -5 |
| Schablonintäkt placering | -380 | -531 |
| Ej avdragsgill ränta | -3 907 | - |
| Redovisad effektiv skatt | -12 511 | -8 631 |

Not 13: Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 4 343 140 | 4 259 172 |
| -Nyanskaffningar | 44 629 | 26 630 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -633 | - |
| -Omklassificeringar | 189 548 | 57 338 |
| Vid årets slut | 4 576 684 | 4 343 140 |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -1 095 055 | -998 967 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 285 | - |
| -Årets avskrivning | -99 174 | -96 187 |
| -Årets omräkningsdifferenser | 44 | 99 |
| Vid årets slut | -1 193 900 | -1 095 055 |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 382 784 | 3 248 085 |
| Varav mark | 320 967 | 321 110 |

Not 14: Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| <i>Ackumulerade verkliga värden</i> | | |
| Vid årets början | 5 027 000 | 4 837 000 |
| Vid årets slut | 5 268 000 | 5 027 000 |

Värderingen bygger på en marknadsvärdering från branschsystemet Datscha. Värderingen bygger på en kassaflödesteori med förutsättningar om bl a vakanser samt drift- och underhållskostnader, vilket fastställer ett driftnetto.

Till följd av Lulebos dominans på marknaden av hyresrätter i kommunen har bolaget tillämpat en försiktig värdering, men även tagit hänsyn till erfarenheter från gjorda försäljningar.

Not 15: Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 62 803 | 65 005 |
| -Nyanskaffningar | 61 | 578 |
| -Avyttringar och utrangeringar | - | -2 780 |
| | 62 864 | 62 803 |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -59 462 | -61 242 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | - | 2 749 |
| -Årets avskrivning | -347 | -969 |
| | -59 809 | -59 462 |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 055 | 3 341 |

Not 16: Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | 220 858 | 175 356 |
| Omklassificering till byggnad och mark | -189 548 | -53 209 |
| Omklassificering till kostnad | -9 974 | -4 129 |
| Investeringar | 79 104 | 102 840 |
| Redovisat värde vid årets slut | 100 440 | 220 858 |

Not 17: Andelar i koncernföretag

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 100 | 100 |
| Redovisat värde vid årets slut | 100 | 100 |

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna, för totalt antal aktier.

| Dotterföretag / Org nr / Säte | Antal andelar | i % | Redovisat värde |
|---|---------------|-----|-----------------|
| Fastighetsbolaget Brändöskär AB, 559049-2277, Luleå | 50 000 | 100 | 50 |
| Gråsjälören AB, 559049-2327, Luleå | 50 000 | 100 | 50 |
| | | | 100 |

Not 18: Andelar i joint venture

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 65 001 | 65 001 |
| Redovisat värde vid årets slut | 65 001 | 65 001 |

Specifikation av innehavet i joint venture

Det bokförda värdet överstiger det justerade egna kapitalet i joint venturebolaget, vilket motiveras av betydande övervärden i materiella anläggningstillgångar.

Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital, inklusive egen kapitalandel i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt, inklusive egen kapitalandel i årets förändring av obeskattade reserver.

| Företag / Org nr / Säte | Kapitalandel | Rösträttsandel | Redovisat värde |
|------------------------------|--------------|----------------|-----------------|
| Lunet AB, 556713-2153, Luleå | 50 % | 50 % | 65 001 |
| | | | 65 001 |

Not 19: Fordringar hos joint venture

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 12 000 | 14 000 |
| -Kortfristig del | -1 000 | -2 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 11 000 | 12 000 |

Not 20: Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 552 | 552 |
| Redovisat värde vid årets slut | 552 | 552 |

Andelar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| SABO Försäkrings AB | 512 | 512 |
| Husbyggnadsvaror HBV Förening | 40 | 40 |
| Redovisat värde vid årets slut | 552 | 552 |

Not 21: Fordran Luleå kommun koncernkonto

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Fordran Luleå kommun koncernkonto | 56 847 | 158 420 |

Avser fordran på internkonto som ägs av Luleå kommun. Limit på checkräkningskrediten uppgår till 175 000 tkr (175 000).

Not 22: Antal aktier och kvotvärde

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Antal aktier | 33 048 | 33 048 |
| Kvotvärde | 1 000 | 1 000 |

Not 23: Reservfond

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisat värde vid årets början | 176 146 | 176 146 |
| Redovisat värde vid årets slut | 176 146 | 176 146 |

Not 24: Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

| | 2019-12-31 |
|---|----------------------|
| Balanserad vinst | 1 138 741 230 |
| Årets resultat | 43 852 894 |
| Totalt | 1 182 594 124 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt: Till nästa år balanseras | 1 182 594 124 |
| Totalt | 1 182 594 124 |

Not 25: Ackumulerade överavskrivningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Maskiner och inventarier | 157 | 191 |
| | 157 | 191 |

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 34 tkr (41) uppskjuten skatt.

Not 26: Periodiseringsfonder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2013 | - | 3 100 |
| | - | 3 100 |

Av periodiseringsfonder utgör 0 tkr (663) uppskjuten skatt.

Not 27: Uppskjuten skatt

| 2019-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Byggnader och mark | 79 664 | 79 664 | 79 664 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | 79 664 | 79 664 | 79 664 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld (netto) | | 79 664 | 79 664 |
| | | | |
| <i>2018-12-31</i> | | | |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Byggnader och mark | 74 968 | 74 968 | 74 968 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | 74 968 | 74 968 | 74 968 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld (netto) | | 74 968 | 74 968 |

Not 28: Långfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen | 2 175 000 | 1 025 000 |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | - | 1 595 000 |
| | 2 175 000 | 2 620 000 |

Not 29: Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

| | 2019-12-31 Nominellt värde | Marknads- värde | 2018-12-31 Nominellt värde | Marknads- värde |
|--|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| <i>Skulder</i> | | | | |
| <i>Derivat för vilka säkringsredo- visning tillämpas</i> | | | | |
| Ränteswappar | 1 745 000 | -134 783 | 1 875 000 | -188 051 |
| | 1 745 000 | -134 783 | 1 875 000 | -188 051 |

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet/marknadsvärdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finns tillgängliga. Om sådana inte finns tillgängliga beräknas det verkliga värdet/marknadsvärdet genom en diskontering av skillnaden mellan den avtalade terminskursen och den terminskurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktstiden.

Diskontering görs till riskfri ränta baserad på statsobligationer. Det verkliga värdet/marknadsvärdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Säkringsredovisning

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet.

Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 1 745 MSEK (1 875). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,9 år (2,4) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,5% (2,5). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -134 MSEK (-188).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswappavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det ska finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet ska vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswappar) avseende räntebindningen.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--------------|--------------|
| Inom 0-1 år | 895 | 875 |
| Inom 1-2 år | 550 | 300 |
| Inom 2-3 år | 365 | 550 |
| Inom 3-4 år | 215 | 365 |
| Inom 4-5 år | 150 | 215 |
| Inom 5-6 år | 0 | 15 |
| Summa: | 2 175 | 2 620 |

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och den säkrade posten, som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats, samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterad senast, när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder, värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta. Skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Not 30: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 43 071 | 38 660 |
| Upplupna räntekostnader | 7 727 | 7 809 |
| Upplupna personalkostnader | 2 437 | 2 604 |
| Övrigt | 12 073 | 14 184 |
| | 65 308 | 63 257 |

Not 31: Betalda räntor och erhållen utdelning

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållen utdelning | 2 261 | 2 206 |
| Erhållen ränta | 1 736 | 1 770 |
| Erlagd ränta | 72 179 | 78 625 |

Not 32: Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m. | | |
| Avskrivningar | 99 522 | 97 156 |
| Kostnadsfört projekt från tidigare bokslut | 9 974 | - |
| Utrangering av anläggningstillgångar | 240 | 97 |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -434 | - |
| Rearesultat försäljning av aktier och andelar | -249 | -276 |
| Erhållen utdelning från dotterföretag | -2 261 | -2 206 |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | 9 | -164 |
| | 106 801 | 94 607 |

Not 33: Likvida medel

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Kortfristig placeringar, jämställda med likvida medel | 144 608 | 443 702 |
| | 144 608 | 443 702 |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- de har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- de kan lätt omvandlas till kassamedel.
- de har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Tillgodohavande på koncernkonto räknas såsom kortfristig fordran och ingår inte i likvida medel.

Not 34: Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 256 110 | 541 066 |
| Summa ställda säkerheter | 256 110 | 541 066 |

Under år 2019 har samtliga pantbrev hos en kreditgivare överförts till ägararkivet. Under 2020 kommer resterande pantbrev hos övriga kreditgivare föras dit.

Eventalförpliktelser

Bolaget har eventalförpliktelser i form av Ansvarsbelopp Fastigo 448 tkr (444 tkr).

Not 35: Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2020 beräknar bolaget att påbörja nyproduktion av 72 lägenheter på Porsön. Dessa beräknas stå klara under 2022 till en produktionskostnad av ca 95 mkr.

I början av år 2020 drabbade Covid-19 hela världen och så även Lulebo AB. På kort sikt bedöms inte bolaget påverkas nämnvärt eftersom Lulebo inte tydligt är exponerat för risk för intäktsbortfall från lokalhyresgäster, som drabbas särskilt hårt. Lulebos intäkter kommer till mer än 90 % från bostadshyresgäster. Om pandemin varar under en lång period finns dock risk för att företag inte överlever och det kan leda till högre arbetslöshet och därmed risk för att såväl lokalhyresgäster som bostadshyresgäster inte klarar av att betala hyran.

I mars 2020 uppdagades att Lulebo varit utsatt för misstänkta bedrägerier. För mer information, se sidan 4, "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut".

Not 36: Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194 med säte i Luleå. Luleå Kommunföretag AB ägs till 100 % av Luleå kommun, 212100-2742.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 24 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Joint ventures

Ett joint venture är en verksamhet som drivs av två eller flera parter vars samarbete är avtalsreglerat. Avtalet innebär att parterna har ett gemensamt bestämmande och inflytande över verksamheten. Då bolaget inte upprättar någon koncernredovisning redovisas innehavet enligt anskaffningsvärde-metoden.

Not 37: Nyckeltalsdefinitioner

Driftöverskott:

Hyresintäkter (reducerat med hyresbortfall) samt aktiverat arbete för egen räkning och övriga förvaltningsintäkter minskat med drift- och underhållskostnader samt fastighetskatt.

Överskottsgrad:

Driftöverskottet minskat med aktiverat arbete för egen räkning och övriga förvaltningsintäkter (=driftnetto) i förhållande till hyresintäkterna reducerat med hyresbortfall samt övriga intäkter från de egna hyresgästerna.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.