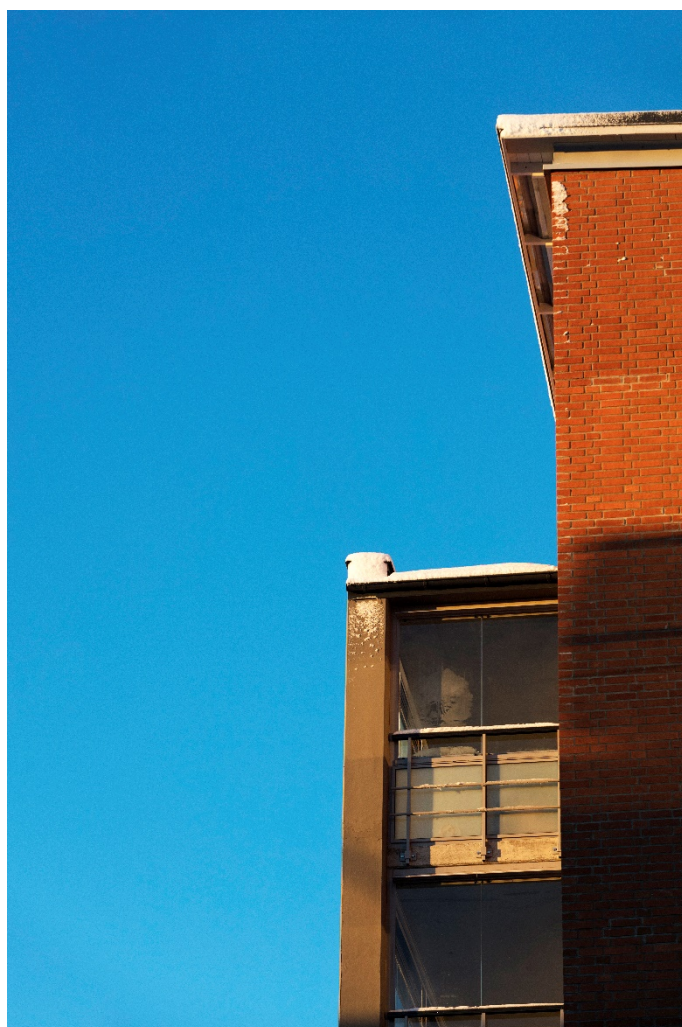


LULEBO ÅRSREDOVISNING 2018



Innehållsförteckning

LULEBO ÅRSREDOVISNING **Räkenskapsåret 2018**

Förvaltningsberättelse	3
Hållbarhetsrapport	8
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och noter	20

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed avge årsredovisning för 2018.
(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.

Lulebo AB äger Fastighetsbolaget Brändöskär AB, org.nr. 559049-2277 samt Gråsjälören AB, org nr 559049-2327, till 100 %. Dessa två bolag bedriver för närvarande ingen verksamhet utan anskaffades i anledning av den omstrukturering av verksamheten som genomfördes 2015-2016 då ca 3 000 lägenheter avyttrades.

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.

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 bolagsordningen och lagstiftning, ett antal ägardirektiv att följa. Dessa förändras över tid och 2018-11-20 fastställde kommunfullmäktige i Luleå ett antal nya ägardirektiv.

I de nya direktiven anges bland annat att bolaget ska ta ett delansvar för kommunens bosättningsuppgifter för personer som beviljats permanent uppehållstillstånd genom att upplåta del av bolagets lägenhetsomsättning. De tidigare direktiven angav att under 2017-2018 skulle 25 % av lägenhetsomsättningen (exklusive studentlägenheter, trygghetsboenden och nyproduktion) upplåtas till denna målgrupp. Under 2017-2018 har totalt 320 lägenheter fördelats enligt denna princip.

Då Lulebos fastighetsbestånd är relativt åldrat med bitvis mycket stora underhållsbehov beslutade även kommunfullmäktige 2018-11-20, att Lulebo vid halvårsskiftet 2019 ska presentera en tydlig plan för att under nästkommande femårsperiod (2020-2025) åtgärda den underhållsskuld som identifierats per 2018-12-31.

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.

Enligt tidigare ägardirektiv har Lulebo haft som målsättning att mellan åren 2014-2023 bygga 1 000 nya lägenheter i Luleå kommun. Fram till år 2018 har 423 lägenheter färdigställts och drygt 200 stycken beräknas färdigställas under 2019-2020. I de nya ägardirektiven finns inte något antal specificerat utan Lulebos uppdrag är, och har varit, att aktivt medverka i samhällsbygget att utveckla Luleå kommun till en attraktiv tillväxtkommun.

Fastighetsbeståndet

Bolagets bestånd uppgick per 2018-12-31 till drygt 7 500 lägenheter (drygt 7 400) 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 2018-12-31 ca 495 000 m² (493 000). Den totala ytan för lokaler uppgick till ca 33 000 m² (33 000 m²).

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

2018-12-31 2017-12-31 2016-12-31 2015-12-31 2014-12-31

Omsättning	553	533	572	691	682
- varav bostäder	471	460	492	589	583
- varav lokaler	42	41	44	58	60
- varav garage/bilplatser	28	22	24	26	25
Driftöverskott	238	232	212	240	264
Bruttoresultat	140	140	119	125	156
Resultat efter finansiella poster	57	50	448	814	30
Balansomslutning	4 167	4 189	5 031	4 578	3 709
Eget kapital	1 348	1 296	1 680	1 228	427
Obeskattade reserver	3	7	6	9	9
Avkastning på eget kapital %	4	3	27	66	7
- ägarens krav på avkastning	3	3	15	12	5
Soliditet %	32	31*	34	27	12
- ägarens krav på soliditet	31	37	25	12	10
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	130	236	450	350	361
- varav nybyggnationer och inköp mark	88	208	301	150	210
- varav renoveringar och underhåll	42	28	149	200	151
Medeltal anställda	52	53	56	75	74
- varav kvinnor	52 %	51 %	58 %	56 %	51 %
- varav män	48 %	49 %	42 %	44 %	49 %

*Ägaren beslutade om utdelning om 400 mkr efter soliditetskravet uppsatts, därför uppnåddes ej 37 %. Exkluderas utdelningen uppfylldes ägarens krav.

I december 2015 avyttrades ca 1 600 lägenheter och i september 2016 avyttrades ytterligare 1 400 lägenheter. Detta medförde att bolaget tillfördes ca 1,6 mdr i likvida medel och det egna kapitalet ökade med ca 1,2 mdr. 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 130 mkr från år 2014 till år 2018. Trots minskad omsättning har resultatet från den ordinarie verksamheten ökat allt sedan år 2014. Detta har framför allt skett genom att många processer effektiviserats.

Lulebos dotterbolag

I anledning av de försäljningar som är var beslutade enligt ovan, förvärvade Lulebo två dotterbolag, Brändöskär AB, org.nr. 559049-2277, och Gråsjälören AB, org.nr. 559049-2327, vilka i sin tur förvärvade och sedan sålde sju dotterdotterbolag, allt i syfte att genomföra fastighetstransaktionerna.

Per 2018-12-31 kvarstår således två dotterbolag i Lulebos ägo, dessa bedriver ingen verksamhet. Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Luleå Kommunföretag AB. Definitioner: se not 37.

Ekonomi

Väsentliga händelser under 2018

Under året har 60 nya lägenheter färdigställts i stadsdelen Kallkällan. Samtliga lägenheter var uthyrda vid inflyttningsstarten 2018-09-01. Total kostnad för projektet uppgår till ca 55 mkr inklusive erhållet bidrag från Boverket om ca 11 mkr. De största underhållsåtgärderna som genomförts under 2018 är bland annat renovering av kök och badrum i stadsdelen Mjölkudden samt relining i stadsdelen Tunastigen.

Årets resultat

Årets nettoomsättning uppgår till 550 mkr, föregående år 532 mkr. Ökningen beror främst på helårsintäkter från de byggnader med 113 lägenheter som färdigställdes vid halvårsskiftet 2017; Mjölkuddens trygghetsboende och Vindmätaren i stadsdelen Björkskatan, samt den nyproduktion i stadsdelen Kallkällan som togs i bruk under hösten 2018. Årets totala hyresbortfall har ökat med ca 2,5 mkr och beror dels på ej uthyrda p-platser i de nybyggda parkeringshusen i stadsdelarna Mjölkudden och Björkskatan, dels på att bolaget reserverat lägenheter för kommande renoveringar.

Bolagets driftskostnader har ökat med ca 16 mkr jämfört med år 2017 och uppgår till ca 227 mkr. Det beror till viss del på de nytillkomna lägenheterna men framför allt på den snörika vintern med ca 16 mkr mer i snörelaterade kostnader som följd. Resultatet har belastats med en tvistig kostnadspost om ca 8 mkr.

Årets avskrivningar uppgår till 97 mkr (87 mkr). Den stora skillnaden beror på ovan nämnda nyproduktion samt de stora underhållsåtgärder som slutförts under 2017-2018 och som redovisats som bokföringsmässiga investeringar enligt K3-regelverket.

Bolagets räntekostnader har minskat med ca 10 mkr jämfört med föregående år och uppgår till ca 77 mkr. Detta beror framför allt på att under slutet av 2017 löstes lån om ca 500 mkr samt ett gynnsamt ränteläge. Genomsnittsräntan är dock fortfarande hög, ca 2,9 %, jämfört med snittet inom SABO-företagen (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 57 mkr (50) och resultat efter skatt uppgår till ca 52 mkr (45). Bolaget har under 2018 belastats med aktuell skatt för första gången på mycket länge, då underskottsavdraget som bolaget haft, är förbrukat.

- Årets resultat efter finansnetto uppgår till 57 mkr (50).
- Resultat efter skatt uppgår till ca 52 mkr (45).

Hyror

Från 2018-07-01 höjdes hyrorna med 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 kommer att justeras 2019-03-01.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till ca 130 mkr (236). Investeringarna består främst i nyproduktion av 60 lägenheter i stadsdelen Kallkällan till en kostnad av ca 55 mkr. Dessutom pågår byggnationer av 120 lägenheter i trygghetsboende i stadsdelen Bergnäset, där totala investeringen beräknas uppgå till ca 205 mkr. För detta projekt har Lulebo beviljats ett investeringsbidrag om ca 22 mkr, vilket utbetalas efter färdigställandetidpunkten. Hittills nedlagda kostnader är ca 167 mkr. Under 2018 har produktion av 23 lägenheter i trygghetsboende i Råneå påbörjats med en beräknad investeringskostnad på ca 35 mkr. För detta projekt har Lulebo 2018-07-17 ansökt om bidrag, ca 3,8 mkr. Boverket har ännu ej fattat beslut i ärendet. Dessa projekt beräknas stå klara under 2019.

Finansiell ställning

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet 2018-12-31, till 602 mkr (653). Under året har långfristiga skulder om 33 mkr amorterats samt 130 mkr investerats i nyproduktion och större underhållsåtgärder. Bolaget har en belåningsgrad (räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde + pågående investeringar) på ca 75 %. Snittet inom SABO-företagen uppgår till ca 65 %. Lulebo har dock ca 400 mkr placerat i en korträntefond som om den nyttjas till att amortera på lånen, skulle belåningsgraden uppgå till SABO-snittet. Då det för närvarande är kostsamt att lösa lån är detta inte ett ekonomiskt försvarbart alternativ. Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till ca 1 349 mkr (1 301), vilket motsvarar en soliditet på ca 32 % (31).

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

Resultat

Resultat efter finansiella poster för 2019 beräknas uppgå till ca 80 mkr (utfall 2018; 57 mkr). Den stora ökningen beror bland annat på ökade intäkter från de nya byggnaderna som färdigställs under året, ökade intäkter på garage och p-platser samt att gästparkeringarna blir avgiftsbelagda. Intäkterna ökar också på grund av att Lulebo uppgraderat hastigheten på internet till 100Mb/100 Mb för i princip alla hyresgäster, vilket genererar ett generellt påslag på hyran.

Under 2019 finns ett antal kostnadsposter som ökar väsentligt jämfört med 2018. Till exempel höjs vattentaxan med 5 % (12 % år 2018) vilket medför ökade kostnader för Lulebo med ett ca två mkr. Avskrivningarna ökar med ca 10 mkr då fler nyproduktionsprojekt färdigställs.

Lulebo har under en lång period inte betalat inkomstskatt då det funnits skattemässiga underskottsavdrag. Dessa är förbrukade under 2018 och det, i kombination med förändrade skatteregler från 2019, leder till att bolagets skattebelastning ökar väsentligt under kommande räkenskapsår. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas uppgå till ca 30 mkr år 2019 (utfall 2018; ca 9 mkr). Resultat efter skatt budgeteras till 51 mkr (utfall 2018; 51 mkr).

Investeringar

För närvarande pågår nyproduktion av 120 lägenheter i ett trygghetsboende i stadsdelen Bergnäset, med beräknad inflyttning sommaren 2019. Total investering beräknas till ca 205 mkr. Likaså pågår produktion av 23 lägenheter i trygghetsboende i Råneå, vilket beräknas stå klart hösten 2019, med en investeringskalkyl på ca 35 mkr.

Under 2018 projekterades och kalkylerades för ett nyproduktionsprojekt i stadsdelen Porsön med 72 lägenheter till en kostnad om ca 78 mkr inklusive beräknat statligt investeringsstöd om ca 16 mkr. Under hösten 2018 inlämnades ansökan om investeringsbidrag till Länsstyrelsen i Norrbotten, vilka gav sitt godkännande till bidraget och de lämnade ärendet vidare till Boverket för beslut. 2018-12-12 beslutades i Riksdagen om en tillfällig budget där bland annat beslut fanns att avskaffa investeringsstöd för hyreshus från 2019-01-01. Boverket hann inte besluta om bidrag för Lulebos projekt på Porsön innan årsskiftet 2018/2019, vilket fick till följd att Lulebos ansökan inte kunde behandlas efter 2018-12-31, eftersom stödet ej längre fanns att söka. Detta medförde att Lulebos styrelse valde att besluta att projektet inte ska genomföras. Det finns inte ekonomiska förutsättningar att bygga dessa lägenheter utan investeringsstöd.

För närvarande pågår större renoveringsprojekt bl a i stadsdelarna Mjölkudden (kök och badrum samt utemiljö) och Porsön (bland annat utvändiga miljö, fasader och fönster). Dessa åtgärder beräknas kosta ca 55 mkr. Vidare ska relining utföras i stadsdelen Tunastigen till en kostnad om ca 8 mkr. Totalt beräknas utgifter för underhållsprojekt uppgå till ca 95 mkr under år 2019. 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. I slutet av 2018 kunde bolaget 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 vattenskador. Detta hanteras genom att fastigheterna besiktigas och att underhållsplaner upprättas samt att förebyggande underhåll sker med prioritet där det bäst behövs. Bolaget har av ägaren fått i uppdrag att genomlys och fastställa vilket underhållsbehov som förlåg på 2018-12-31. Detta ska redovisas för ägaren vid halvårsskiftet 2019.

Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

Belopp i kr

Balanserad vinst	1 087 046 276
Årets resultat	51 694 954
Totalt	1 138 741 230

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till nästa år balanseras	1 138 741 230
Totalt	1 138 741 230

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

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.

Alla människor är lika mycket värda

Lulebo är hela Luleås bostadsbolag som finns till för alla Lulebor. En självskriven och grundläggande värdering inom bolaget är alla människors lika värde. Därför är det naturligt att Lulebo i sin verksamhet bedriver ett aktivt och målinriktat arbete för att främja allas lika villkor och möjligheter, oavsett kön, etniskt och kulturellt ursprung, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, funktionsvariation, ålder och/eller könsöverskridande identitet eller uttryck. Lulebos medarbetare och arbetssätt ger alla hyresgäster och blivande hyresgäster samma bemötande och service, oavsett deras olika bakgrunder samt om de är män eller kvinnor. Verksamheten bygger också på att samma villkor gäller för alla inom olika intressentgrupper: hyresgäster, leverantörer, medarbetare och allmänheten. Lulebo tar aktivt avstånd från alla former av trakasserier, kränkande särbehandling och mobbing.

Jämställdhet

Ett av de ägardirektiv som Lulebo erhållit är den CEMR-deklaration som kommunfullmäktige har fastställt och som bland annat innebär att bolagets arbete ska präglas av jämställdhetsintegrering. Detta är en självklarhet för Lulebo där ca 50 % av medarbetarna är kvinnor och 50 % är män. Fördelningen mellan kvinnor och män i bolagets ledningsgrupp och styrelse är också 50/50.

Lulebos hyresgäster tilldelas lägenhet baserat på kötid. Detta betyder att lägenhetstilldelningen inte kan användas som ett påverkbart instrument för jämställdhetsintegrering. Lulebos sponsring, däremot, riktas till alla målgrupper men fokus är dam- och ungdomsverksamhet inom främst idrott och kultur.

Lulebos hållbarhetsarbete

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. Under 2018 har Lulebo också utsett en hållbarhetsansvarig med uppdrag att samordna och driva hållbarhetsarbetet i olika delar av organisationen. Bolaget ser detta som en viktig del i arbetet för ökat fokus på hållbarhet inom bolagets verksamhet.

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 2018 har många medarbetare genomgått olika typer av utbildningar för att säkerställa att de har rätt kompetens. Utbildningarna avser många olika kompetensområden, exempelvis hyresjuridik, GDPR, partnering och hållbarhet. Alla medarbetare har också gått en utbildning i hjärt- och lungräddning (HLR).

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 under 2018 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, även om en ökning noteras under 2018. Bolaget konstaterar att ökningen inte är arbetsrelaterad utan beror till stor del på att långtidsfrånvaron ökat på grund av andra orsaker.

- Sjukfrånvaron uppgick under 2017 till 2,8 % och under 2018 till 4,8 %.
- Frisknärvaron uppgick under 2017 till 83 % och under 2018 till 75 %.

Förekomsten av olyckor eller tillbud är lågt på Lulebo och de senaste åren har det skett ett eller två stycken per år och då i form av krock med fordon utan personskador.

Av Lulebos 52 medeltal anställda är ca 50 % kvinnor och 50 % män. Genomsnittsåldern är 49 år, där kvinnornas genomsnittsålder är något högre än männens.

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 anställda/medarbetare eller andra de möter i sitt dagliga arbete.

Etiska riktlinjer inom Lulebo

Under hösten 2018 reviderades Lulebos etiska riktlinjer i syfte att säkerställa bred kännedom och rätt agerande i den dagliga verksamheten. Begreppet etik står i detta sammanhang för Lulebos förhållningssätt i relation till bolagets kunder, leverantörer och övriga intressenter. Syftet med de etiska riktlinjerna, som omfattar alla medarbetare inom Lulebo, är att förebygga korruption, mutor, bestickningar, jäv och övrigt otillbörligt gynnande.

Uppförandekod för entreprenörer och leverantörer

Det är viktigt för Lulebo att bolagets entreprenörer och leverantörer upprätthåller en hög etisk standard och bolaget har därför, under 2017, tagit fram och implementerat en Uppförandekod som gäller för alla Lulebos entreprenörer och leverantörer. Uppförandekoden syftar till att säkerställa att bolagets alla entreprenörer och leverantörer agerar på ett socialt ansvarstagande, affärsmässigt och företagsekonomiskt rationellt sätt för att inte utsätta vare sig det egna bolaget eller Lulebo för risken att förknippas med diskriminering, mutor, korruption eller annan närliggande brottslighet. Syftet med Uppförandekoden är att främja en effektiv, sund konkurrens, att alla marknadsaktörer konkurrerar på lika villkor samt en sund och diskrimineringsfri social miljö.

Visselblåsarfunktion

Den 1 oktober 2018 införde Lulebo en visselblåsarfunktion. Syftet med funktionen är att säkerställa uppmärksammandet av eventuella missförhållanden i verksamheten. Funktionen finns tillgänglig för såväl anställda, via bolagets intranät, som för allmänheten via bolagets externa hemsida. Visselblåsarfunktionen hanteras av en extern part vilket garanterar anonymitet för den person som anmäler ett missförhållande eller en incident.

Lulebos arbete för social hållbarhet

Att arbeta med social hållbarhet handlar ytterst om att sträva mot ett samhälle där de grundläggande mänskliga rättigheterna uppfylls, där värdet av mångfald är en självklarhet och där ingen diskriminering förekommer.

För Lulebo innebär social hållbarhet målet om ett gott och tryggt liv och en god livsmiljö, nu och i framtiden. Dessa aspekter är, i sin tur, viktiga för att öka attraktiviteten för Lulebos bostadsområden och därmed bidra till bolagets affärsmässiga framgång. Lulebo tar, som allmännyttigt fastighetsbolag, ett bo-socialt 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 2018 fanns följande bostäder i Lulebos bestånd:

- Ca 6 000 hyreslägenheter med 1-7 rum, fördelade i alla stadsdelar samt i Råneå.
- Tre trygghetsboenden med totalt 159 hyreslägenheter för hyresgäster som fyllt 65 år.

Trygghetsboendena kännetecknas av att lägenheterna har viss tillgänglighetsanpassning och att en trivselvärd dagligen ordnar hälsofrämjande aktiviteter för hyresgästerna. Lulebos trygghetsboenden finns i stadsdelarna Mjölkudden, Gammelstad och Örnäset. Under våren 2019 färdigställs ett fjärde trygghetsboendet med totalt 120 lägenheter i stadsdelen Bergnäset. Inflyttning sker under juni 2019. Även i Råneå byggs ett trygghetsboende med totalt 23 lägenheter och med inflyttning under senhösten 2019.

- Två årgångshus med totalt 61 hyreslägenheter - ett i stadsdelen Björkskatan och ett i stadsdelen Hertsön. Lägenheterna i årgångshusen 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 i stadsdelen Björkskatan och i stadsdelen Porsön, där Luleå tekniska universitet också ligger.

Lulebo har delansvar för kommunens bosättningsuppdrag. Under perioden 2017-2018 var målet att årligen upplåta 25 % av lägenhetsomsättningen (exklusive studentlägenheter, trygghetsboenden, nybyggnationer samt ompubliceringar) till personer som beviljats permanent uppehållstillstånd medan resterande del skulle gå till bostadssökande i bostadskön. Lulebo tilldelade under 2017 totalt 187 lägenheter (32 % av omsättningen) till bosättningsuppdraget. Under 2018 har 133 lägenheter (24 % av omsättningen) tilldelats bosättningsuppdraget. Integrationen i bolagets olika bostadsområden har påverkats av de stora utmaningarna gällande bolagets möjligheter att erbjuda lägenheter spridda över hela beståndet samtidigt som 70 % av de lägenheter som erbjöds skulle vara små. Det har också funnits utmaningar i att kunna möta människor från olika kulturer och med begränsade språkkunskaper på ett bra sätt.

Lulebo bidrar 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 totalt 23 lägenheter till dessa grupper under 2018.

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 följer bolaget noga de klagomål som inkommer avseende bland annat störningar. Under 2018 uppstod ca 180 konstaterade störningar, vilket är fler än tidigare år, och ca 550 ej konstaterade störningar. En konstaterad störning innebär att störningsjouren har varit till adressen, konstaterat störningen och påtalat detta för den störande hyresgästen. En ej konstaterad störning innebär att störningsjouren har varit till adressen men att man inte har kunnat konstatera att det exempelvis spelas hög musik.

Lulebo kan konstatera att förekomsten och användningen av droger ökar snabbt. Vid drogrelaterade störningar, med mycket besök till adressen, avstår många från att kontakta störningsjouren. I stället ringer hyresgästerna direkt till Lulebo. Under 2018 tog Lulebo emot ca 150 klagomål från störda grannar. Flera av de som kontaktat Lulebo i dessa ärenden var rädda och ville inte vittna i hyresnämnd eller tingsrätt, vilket försvårade hanteringen med uppsägning av hyresavtalet.

Ett annat problem, som påverkar störningar och indrivning av obetalda hyror och skulder, är att hyresgästernas rörlighet har ökat. Flyttning, till annan ort eller utomlands, utan uppsägning av bostaden, försvårar bolagets delgivning av uppsägningar samt återtagande av lägenheter. Under 2018 har fyra lägenheter betraktats som övergivna och Lulebo ser att det finns en risk att antalet övergivna lägenheter kommer att öka. Under 2018 har Lulebo två pågående ärenden i hyresnämnden och två ärenden i tingsrätten. Totalt verkställdes fem avhysningar under 2018.

När det gäller inkassoärenden har Lulebo som ambition att så tidigt som möjligt få kunskap om orsaken till den uteblivna betalningen och därmed kunna motverka att skulden ska bli större.

Följande trygghetsskapande åtgärder har genomförts under 2018:

- Ett vaktbolag ronddar 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.
- Bolagets hyresgäster, trygghetsvård, 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 man 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.
- Ett belysningsprojekt pågår som syftar till att säkerställa mer och bättre belysning utomhus i Lulebos bostadsområden. Bolagets personal har gått igenom områden på kvällstid för att kontrollera att belysningar fungerar. Buskar och träd på platser där hyresgäster känner sig otrygga beskärs för att skapa öppenhet.
- Lulebo ingår i polisens nationella bevakningsprojekt för kameraövervakning och bolagets bostadsområden i stadsdelen Porsön har, inom ramen för detta projekt, fått övervakningskamera för att motverka bränder, vandalisera och inbrott som under året varit ett problem i bostadsområdet.
- Lulebo har under 2018 också startat ett projekt med polisen avseende Effektiv Samverkan för Trygghet. Projektet EST är i sin linda och den drivande parten i processen är polisen.

- Lulebo sätter extra fokus på bostadsområden som upplevs som stökiga, till exempel i stadsdelarna Porsön och Örnäset samt i Råneå. Bolaget försöker bland annat tillse att den verksamhet som bedrivs i lokalerna i dessa stadsdelscentra ska vara av den typen som genererar folk i rörelse även på kvällstid, men har också genomfört och påbörjat upprustning i områdena samt varit med på aktiviteter som skapar meningsfull fritid för ungdomar i området. Det senare har Lulebo kunnat göra bland annat genom att bidra med sponsring och fritidsmedel.
- Lulebo har under 2018 antagit en policy angående Huskurage. Under året som kommer och framöver kommer bolaget att arbeta våldspreventivt genom att upplysa, informera och stötta grannar och boende i de olika bostadsområdena att söka hjälp, larma och därmed både hjälpa våldsutsatta och förebygga våld i nära relation.

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. Lulebos mål är att ska skapa mötesplatser för att möjliggöra möten och bidra till öppenhet och inkludering och att ingen ska diskrimineras eller uteslutas.

Under 2018 har Lulebo genomfört ett antal aktiviteter för ökat boinflytande, exempelvis:

- Representanter för Lulebo har gjort trygghetsvandringar tillsammans med skola och polis.
- 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.
- Inför större renoveringar, till exempel i bostadsområden på Mjölkudden och på Stadsön i Gammelstad, har Lulebo bjudit in hyresgästerna till möte för att få information, ställa frågor och tycka till.
- Hyresgästerna på trygghetsboendet på Punktvägen i Gammelstad har aktivt deltagit i boendemöten tillsammans med Lulebo för att få svar på frågor och lämna synpunkter om sitt boende och område.
- Även i stadsdelen Kallkällan har Lulebo hållit boendemöte där hyresgäster fått lämna synpunkter om sitt boende och område.

Fritidsmedel

Lulebo verkar för att aktiviteter och mötesplatser i bostadsområdena är jämställda och att de riktar mot olika grupper i beståndet. Alla ska känna sig inkluderande, alla ska ha en möjlighet att delta.

Under 2018 har Lulebo stöttat och möjliggjort aktiviteter med hjälp av fritidsmedel som hyresgästerna sökt, antingen via Vår Gård-grupper eller lokala hyresgästföreningar som finns i bolagets bostadsområden.

Några axplock bland aktiviteter som fått fritidsmedel under 2018 är:

- Bokcafé, valborgsfirande och luciafirande med julpyssel för hyresgäster har ordnats av Skurholmen och Örnässets HGF.
- HGF Koltrasten, Uven, Storken, Höken och Svanen i centrala Luleå har ordnat många olika aktiviteter, exempelvis boule varannan onsdag, firande av våffeldagen och julfika.
- Hyresgästernas dag genomfördes 9 juni på Kallkällan.
- HGF och gårdsgruppen Lingonet på Kallkällan bjöd också alla i området på julfika.
- Med hjälp av fritidsmedel kunde isbanan på Kallkällan nyinvigas med nytt nät, spolad is och bidrag till kommande skötsel av banan.
- På Örnäset har det ordnats familjedag vid Örnässets Skatepark, nattvandring för ökad trygghet samt musikens dag där ungdomar bjöd på musik under Örnäsdagen.
- Gårdsgruppen Solgula på Porsön har också haft hög aktivitet med loppis, grillfest och fixardag med lagning och oljning/målning av blomlådor, trafik hinder, lekytor, bänkar och bord m.m.
- Halloweenfester ordnades både av HGF Gårdsgruppen Lingonet på Kallkällan och i centrum.
- På Hertsön har en ny grupp startats, Bärplockare, för att skapa aktiviteter som ger gemenskap och trivsel i området.

Sponsring

Lulebo sponsringspolicy anger tydligt bolagets syfte och mål med sponsring samt vilka förutsättningar som gäller. Bolagets strävan är att ge ett rättvist stöd till sport- och kulturaktiviteter men även till andra fritids- och områdesaktiviteter och -arrangemang, för både flickor och pojkar. 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 med aktiviteter i närmiljön 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 såväl Lulebo som för motparten. Till exempel har Lulebo kunnat erbjuda hyresgästerna biljetter till kultur- och idrottsevenemang samt rabatter på biljetter och ridkurser. Bolaget har också fått hjälp av föreningarna till exempel vid utdelning av information i olika bostadsområden.

Lulebos sponsring uppgick till ca 2,6 miljoner kronor under 2018. Några av de största mottagarna av sponsringsmedel under året var Luleå Hockeys damlag och ungdomsverksamhet, Luleå Ridklubb, Luleå Stassteater, Luleå Basketcentrum samt IFK Luleå med flera.

Lulebos arbete för ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet förutsätter en konstant medvetenhet och strävan mot att, i alla delar av verksamheten, hushålla med naturens resurser för en bättre miljö för människor och djur, nu och i framtiden. 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 bolaget ska bygga och förvalta energisnåla hus som sparar på resurser och ger hyresgästerna 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

Under 2018 har Lulebo genomfört både radonmätningar och ett solcellsprojekt på Malmudden.

Radonmätningarna syftar till att kartlägga befintliga radonhalter och hitta de fastigheter som har för höga värden. Målet är att samtliga Lulebo-fastigheter som har en radonhalt över gränsvärdet 200Bq/m³ ska åtgärdas. Mätningarna har visat att ytterst få fastigheter har uppnått gränsvärdet. Ytterligare mätningar ska nu göras och åtgärdsplaner för respektive fastighet ska tas fram och genomföras.

Solcellsprojektet på bostadsområdet Malmudden genomfördes under 2018. Resultatet av projektet ska nu utvärderas och analyseras för att hitta eventuella möjligheter till framtida användande av förnyelsebara energikällor.

Information ska bidra till minskade mängder brännbart avfall

Under 2019 och framåt kommer Lulebo också att arbeta med informationskampanjer för att, tillsammans med hyresgästerna, minska mängderna för brännbart avfall. I samband med detta kommer bolaget också att verka för att erbjuda möjlighet till källsortering av ett flertal fraktioner i samtliga bostadsområden, vilket är en förutsättning för ett bra resultat.

Digitalisering leder till mindre miljöpåverkan

I slutet av 2017 införde Lulebo e-signering av kontrakt. E-signering ger minskad åtgång av papper samtidigt som det gör livet enklare för hyresgästerna som kan signera sina kontrakt i lugn och ro, närhelst det passar dem, utan att behöva besöka bolagets Kundcenter. Nyheten har uppskattats av hyresgästerna och redan under det första året signerades 50 % av alla nytecknade kontrakt elektroniskt. Under 2019 fortsätter digitaliseringen då Lulebo bland annat inför möjligheten för hyresgäster att även säga upp sina kontrakt digitalt.

Under 2018 slutade Lulebo att skicka ut hyresaviser till hyresgäster som betalar via autogiro. Det enda undantaget är då en förändring av hyran sker, då får även dessa hyresgäster en avi utskickad. Även denna förändring har tagits emot positivt av hyresgästerna.

Lulebo fortsätter att fokusera på kommunikation via olika digitala kanaler såsom den egna hemsidan, Facebook, Lulebo-appen m m för att minimera utskick via papper. På detta sätt kan bolaget spara miljön samtidigt som kostnaderna sänks. För kunderna innebär detta oftast en förenkling, men bolaget förstår att alla hyresgäster inte använder dessa kommunikationskanaler, varför annonsering och brevutskick 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 fastigheterna, förbättra servicen och skapa trivsel och trygghet i bostadsområdena. En stor utmaning för Lulebo är att fastighetsbeståndet är gammalt och i stort behov av renovering. Därför har Lulebo, tillsammans med en extern part, under 2018 påbörjat en underhållsinventering för framtida planerat underhåll. Bolaget har av ägaren erhållit ett särskilt ägardirektiv innebärande att bolaget ska senast till halvårsskiftet 2019 presentera en tydlig plan för att under nästkommande femårsperiod (2020-2025) åtgärda den underhållsskuld som identifierats per 31 december 2018.

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. För detta måste Lulebos hyresintäkter öka mer än kostnaderna, så att utrymme ges till ökade satsningar på underhåll. Hyran bestäms genom förhandlingar mellan Lulebo och Hyresgästföreningen, vilka företräder hyresgästerna.

Lulebo har av ägaren ekonomiska krav fram till år 2022 att nå en soliditet på 35 % samt en överskottsgrad på 50 %. För 2018 uppgår soliditeten till 32 % och överskottsgraden till 42 %. Resultatet för 2018 har dock belastats med onormalt höga snörelaterade kostnader. Om dessa legat på en för året normal nivå hade soliditeten uppgått till ca 33 % och överskottsgraden till 45 %.

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Intäkter			
Hysesintäkter	2	553 378	533 326
Avgår: hyresbortfall		-13 372	-10 736
Aktiverat arbete för egen räkning		4 976	4 353
Förvaltningsintäkter		5 249	4 890
		550 231	531 833
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	3	-227 357	-211 830
Underhållskostnader		-74 560	-77 915
Fastighetsskatt		-10 815	-10 211
Driftöverskott		237 499	231 877
Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-97 156	-86 999
Bruttoresultat		140 343	144 878
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-14 319	-13 690
Övriga rörelseintäkter	6	3 554	3 358
Övriga rörelsekostnader	7	-97	-7 579
Rörelseresultat		129 481	126 967
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	2 552	7 666
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 700	1 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-76 759	-86 909
Resultat efter finansiella poster		56 974	49 610
Bokslutsdispositioner	11	3 352	-397
Resultat före skatt		60 326	49 213
Årets skatt	12	-8 631	-3 745
Årets resultat		51 695	45 468

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	3 248 085	3 260 205
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 341	3 763
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	220 858	175 356
		3 472 284	3 439 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	100	100
Andelar i joint venture	18	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	19	12 000	14 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	552	552
		77 653	79 653
Summa anläggningstillgångar		3 549 937	3 518 977
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		601	604
Hysesfordringar		1 416	53
Fordringar Luleå kommun, koncernkonto	21	158 420	49 428
Fordringar hos koncernföretag		2 221	593
Aktuell skattefordran		3 971	6 170
Övriga fordringar		36	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 185	10 418
		173 850	67 305
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		443 702	602 344
		443 702	602 344
Kassa och bank		-	2
Summa omsättningstillgångar		617 552	669 651
SUMMA TILLGÅNGAR		4 167 489	4 188 628

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	1 087 046	1 041 578
Årets resultat		51 695	45 468
		1 138 741	1 087 046

Summa eget kapital

1 347 935 1 296 240

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar	25	191	595
Periodiseringsfonder	26	3 100	6 047
		3 291	6 642

Avsättningar

Avsättningar för skatter	27	74 968	68 852
		74 968	68 852

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	28,29	2 620 000	2 653 000
		2 620 000	2 653 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		39 987	76 401
Skulder till koncernföretag		16 550	25 189
Övriga kortfristiga skulder		1 501	1 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	63 257	61 292
		121 295	163 894

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 167 489 4 188 628

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	33 048	176 146	1 087 046
Årets resultat			51 695
Utgående eget kapital 2018-12-31	33 048	176 146	1 138 741

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	31	56 975	49 611
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	32	94 607	86 580
		151 582	136 191
Betald inkomstskatt		-318	-1 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		151 264	134 996
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-106 743	587 167
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-42 600	13 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 921	735 516
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-130 048	-236 413
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	112
Avyttring av finansiella tillgångar		-	1 000
		-130 048	-235 301
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		2 206	6 250
Reavinst försäljning aktier och andelar		276	1 069
Amortering av lån		-33 000	-505 223
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 518	-897 904
Årets kassaflöde		-158 645	-397 689
Likvida medel vid årets början		602 346	1 000 035
Likvida medel vid årets slut	33	443 702	602 346

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 innehås 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 anställda 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 nuvärdeberäknats. 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	38 229	38 021
Mellan ett och fem år	38 506	54 782
Senare än fem år	4 410	6 552
	81 145	99 355

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

	2018-01-01- 2018-12-31	Varav män	2017-01-01- 2017-12-31	Varav män
Sverige	52	25	53	26
Totalt	52	25	53	26

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	57 %	57 %
Övriga ledande befattningshavare	57 %	57 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelse och VD	1 315	1 403
Övriga anställda	21 238	21 000
Summa	22 553	22 403
Sociala kostnader	10 348	10 999
(varav pensionskostnader) 1)	3 222	3 929

1) Av företagets pensionskostnader avser 639 tkr (f.å. 619) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar i fastighetsförvaltningen

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-96 187	-85 793
Inventarier, verktyg och installationer	-969	-1 206
Totalt	-97 156	-86 999

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	80	75
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	16
Skatterådgivning	22	24
Andra uppdrag	-	50

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga ersättningar	3 554	3 358
Summa	3 554	3 358

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Realisationsförluster och utrangeringar	-97	-7 579
Summa	-97	-7 579

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Resultat vid avyttring placering	276	1 069
Erhållna utdelningar	2 206	6 520
Räntor, joint venture	70	77
Summa	2 552	7 666

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 700	1 886
Summa	1 700	1 886

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, övriga	-76 759	-86 909
Summa	-76 759	-86 909

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	405	-397
Periodiseringsfond, årets återföring	2 947	-
Summa	3 352	-397

Not 12 Skatt på årets resultat

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Aktuell skattekostnad	-2 515	-
Uppskjuten skatt	-6 116	-3 745
	-8 631	-3 745

Avstämning av effektiv skatt

	2018-01-01- 2018-12-31	Procent	2017-01-01- 2017-12-31
Resultat före skatt	60 326		Belopp 49 213
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	22,0	-10 827
Ej avdragsgilla kostnader	-62		-1 923
Ej skattepliktiga intäkter	9 871		24 117
Ökning/Minskning temporära skillnader	-6 116		8 237
Minskning/ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	8 187		6 891
Korrigerig fg års underskottsavdrag	-2 335		
Skillnad skm och bfm avskr by o markanl	-4 368		-3 701
Schablonränta på periodiseringsfond	-5		-5
Schablonintäkt placering	-531		-882
Redovisad effektiv skatt	8 631		3 745

Not 13 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 259 172	3 637 022
-Nyanskaffningar	26 630	95 091
-Avyttringar och utrangeringar	-	-11 621
-Omklassificeringar	57 338	538 680
Vid årets slut	4 343 140	4 259 172
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-998 967	-917 781
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	4 607
-Årets avskrivning	-96 187	-85 793
-Årets omräkningsdifferenser	99	-
Vid årets slut	-1 095 055	-998 967
Redovisat värde vid årets slut	3 248 085	3 260 205
Varav mark	321 110	316 129

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	4 837 000	4 100 000
Vid årets slut	5 027 000	4 837 000

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

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	65 005	65 195
-Nyanskaffningar	578	235
-Avyttringar och utrangeringar	-2 780	-425
	62 803	65 005
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-61 242	-60 461
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 749	425
-Årets avskrivning	-969	-1 206
	-59 462	-61 242
Redovisat värde vid årets slut	3 341	3 763

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	175 356	572 949
Omklassificering till byggnad och mark	-53 209	-475 679
Omklassificering till markanläggning	-4 129	-63 001
Investeringar	102 840	141 087
Redovisat värde vid årets slut	220 858	175 356

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
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.

<i>Dotterföretag/Org.nr./Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
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

	2018-12-31	2017-12-31
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 eget kapitalandel i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt, inklusive eget 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

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 000	15 000
-Reglerade fordringar	-1 000	-1 000
-Kortfristig del	-1 000	-
Redovisat värde vid årets slut	12 000	14 000

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	552	552
Redovisat värde vid årets slut	552	552

Andelar	2018-12-31	2017-12-31
SABO Försäkrings AB	512	512
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat värde vid årets slut	552	552

Not 21 Fordran Luleå kommun koncernkonto

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran Luleå kommun koncernkonto	158 420	49 428

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

	2018-12-31	2017-12-31
Antal aktier	33 048	33 048
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 23 Reservfond

	2018-12-31	2017-12-31
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:

	<i>2018-12-31</i>
Balanserad vinst	1 087 046 276
Årets resultat	51 694 954
Totalt	1 138 741 230

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till nästa år balanseras	1 138 741 230
Totalt	1 138 741 230

Not 25 Ackumulerade överavskrivningar

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Maskiner och inventarier	191	595
	191	595

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 41 tkr (131) uppskjuten skatt.

Not 26 Periodiseringsfonder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2012	-	2 947
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2013	3 100	3 100
	3 100	6 047

Av periodiseringsfonder utgör 663 tkr (1 331) uppskjuten skatt.

Not 27 Uppskjuten skatt

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>2018-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	74 968	74 968
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	74 968	74 968
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	74 968	74 968
<i>2017-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	77 040	77 040
Skattemässigt underskottsavdrag	-8 188	-	-8 188
Uppskjuten skattefordran/skuld	-8 188	77 040	68 852
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-8 188	77 040	68 852

Ingående uppskjuten skatt 2018-01-01 har omräknats till skattesats 20,6%. Detta har medfört en positiv resultateffekt på uppskjuten skatt om 4,3 mkr.

Not 28 Långfristiga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen	1 025 000	1 333 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 595 000	1 320 000
	2 620 000	2 653 000

Not 29 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2018-12-31 Nominellt värde	Marknads- värde	2017-12-31 Nominellt värde	Marknads- värde
<i>Skulder</i>				
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	1 875 000	-188 051	1 875 000	-230 684
	1 875 000	-188 051	1 875 000	-230 684

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet/marknadsvärdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finnas 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 provas 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 1 875 MSEK (1 875). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,39 år (3,24) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,52% (2,82). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -188,0 MSEK (-230,7).

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 slutförfallodatum så kommer undervärdet/övertärdet 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.

	2018-12-31	2017-12-31
Inom 0-1 år	875	384
Inom 1-2 år	300	524
Inom 2-3 år	550	300
Inom 3-4 år	365	550
Inom 4-5 år	215	365
Inom 5-6 år	315	215
Inom 6-7 år	0	315
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Summa:	2 620	2 653

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

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	38 660	38 663
Upplupna räntekostnader	7 809	9 675
Upplupna personalkostnader	2 604	2 615
Övrigt	14 184	10 339
	63 257	61 292

Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Erhållen utdelning	2 206	6 250
Erhållen ränta	1 770	1 963
Erlagd ränta	78 625	89 500

Utdelning från dotterbolag, 0 tkr (4 217 tkr) har anteciperats.

Not 32 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2018-12-31	2017-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar	97 156	86 999
Utrangering av anläggningstillgångar	97	6 665
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	913
Rearesultat försäljning av aktier och andelar	-276	-1 069
Erhållen utdelning från dotterföretag	-2 206	-6 519
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-164	-407
	94 607	86 582

Not 33 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	-	2
Kortfristiga placeringar, jämslällda med likvida medel	443 702	602 344
	443 702	602 346

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 eventalförpliktelse

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	541 066	541 066
Summa ställda säkerheter	541 066	541 066

Eventalförpliktelse

Bolaget har eventalförpliktelse i form av Ansvarsbelopp Fastigo 444 tkr (502 tkr).

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2019 beräknas 120 lägenheter i trygghetsboende på Bergnåset att stå klara. Under hösten 2019 beräknas nyproduktion av 23 lägenheter i trygghetsboende i Råneå att färdigställas.

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 27 % 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 inflytande över verksamheten. Då bolaget inte upprättar någon koncernredovisning redovisas innehavet enligt anskaffningsvärdemetoden.

Not 37 Nyckeltalsdefinitioner

Driftöverskott:

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

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster/Justerat eget kapital.

Soliditet:

$$\frac{\text{Totalt eget kapital} + 78 \% \text{ av obeskattade reserver}}{\text{Totala tillgångar}}$$