Årsredovisning 2010

LULEBO





Bolaget i korthet 3
Sammanfattning och nyckeltal 4
VD-kommentar 5

Förvaltningsberättelse 7
Resultaträkning 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 14
Noter 15
Organisationsschema 20
Styrelse och revisor 20
Revisionsberättelse 21
Fem års översikt 22

Lulebo AB

Lulebo äger och förvaltar 259 byggnader med 11 071 lägenheter och 260 kommersiella lokaler. Det gör oss till Luleås största bostadsföretag. Fastigheternas bokförda värde är 3,0 Mdkr. Under 2010 omsatte företaget 634 Mkr. Vi har en decentraliserad organisation med tre områdeskontor och åtta kvartersvärdskontor placerade ute i bostadsområdena. Lulebo grundades 1996 och är ett helägt dotterbolag till Luleå Kommunföretag AB. Vårt huvudkontor ligger i Luleå och vi har cirka 70 anställda.

BOLAGET I KORTHET

ÄGARE
LULEÅ KOMUNFÖRETAG AB

BILDAT ÅR
1996

ANTAL LÄGENHETER (ST)
11 071

TOTAL LÄGENHETSYTA (M²)
720 264

MEDELANTAL ANSTÄLLDA
77

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER (MKR)
2 979

RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)
2 679

TOTALA INTÄKTER (MKR)
634

HYRESINTÄKTER (MKR)
622

BRUTTORESULTAT (MKR)
63

RESULTAT EFTER SKATT (MKR)
9

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL (%)
3,4

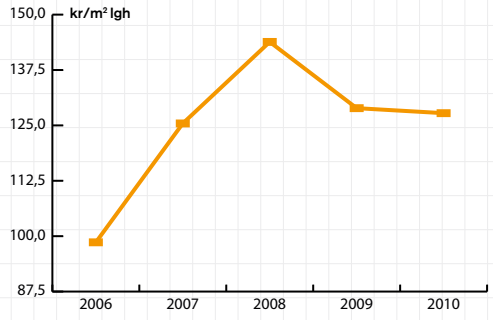
SOLIDITET
9,0

Året som gått

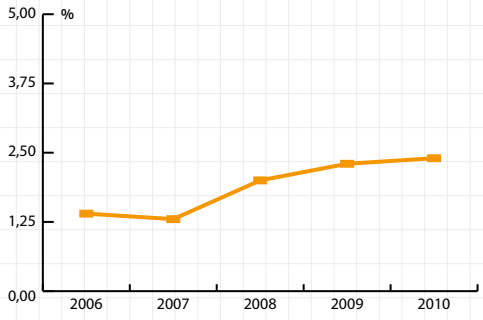
- I januari var det inflyttning i Årgångshusen på Björkskatan.
- Vi lanserade ett nytt intranät och fler funktioner på webben.
- I syfte att marknadsföra Lulsundsberget m.m. deltog vi på Vårmässan 6-8 maj i Arcushallen i Luleå, drygt 15 000 besökte mässan.
- För att skapa fler bostäder på centrumhalvön påbörjades påbyggnad av fastigheterna i kvarteret Uven och Svanen med två våningar på fastigheterna, ger totalt 45 nya lägenheter.
- I juni var det inflyttning i de nyrenoverade lägenheterna i kvarteret Orren 3, Storgatan, Luleå.
- Under hösten påbörjades ombyggnation till Årgångshus av fastigheten på Hertsö torg.
- Försäljning av 126 lägenheter genomfördes på Porsön (övertagande 1 februari 2011).
- Förtursreglerna förändrades i syfte att vara mer kundvänliga.
- Fortsatta renoveringar på Kallkällan.
- Omorganisation genomfördes: fyra områdeskontor blev tre, samtidigt öppnade vi kvartersvärdskontor i bostadsområdena.
- Under året påbörjades statusbesiktning av balkonger inom beståndet och renovering där behovet finns. Gäller hela beståndet, ca 8 000 balkonger.
- Underhållskostnaden för året var 224 Mkr.
- Investeringsvolymen uppgick till 168 Mkr.
- Bostadshyrorna ökade med 1,6 procent från och med 1 juni 2010.

Sammanfattning och nyckeltal

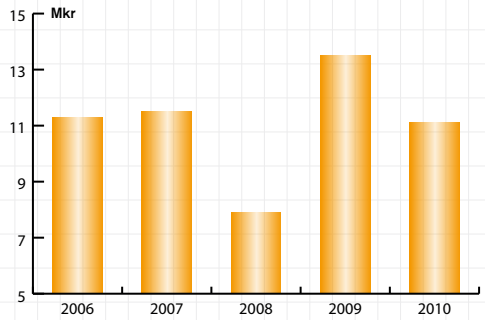
RÄNTEKOSTNADER



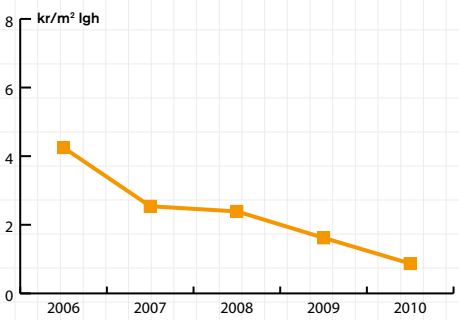
VAKANSGRAD LÄGENHETER



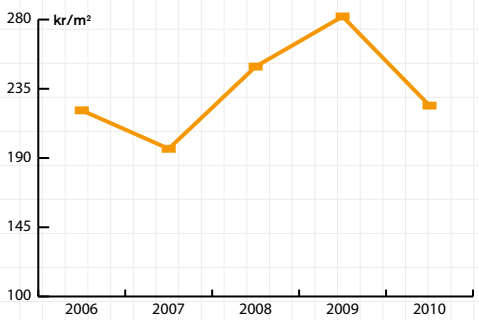
RESULTAT EFTER FINANSNETTO



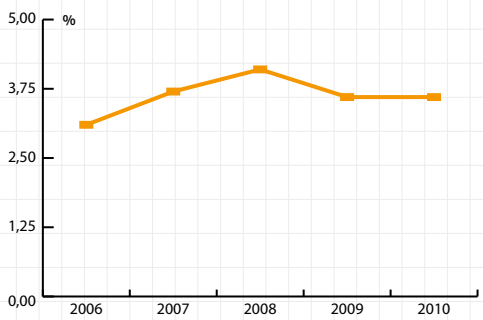
RÄNTEBIDRAG



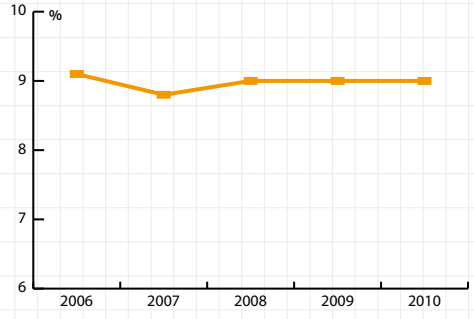
UNDERHÅLLSKOSTNAD



GENOMSNITTLIG RÄNTEKOSTNAD



SOLIDITET



FÖR OSS PÅ LULEBO är ledorden ständiga förbättringar. Det innebär att vi alltid frågar oss hur vi kan förbättra vårt arbete och servicen till våra kunder. I det ingår även bostadens och bostadsområdets skötsel, trivsel, trygghet och utformning.

Genom regelbundna undersökningar av nöjdkundindex vet vi vad våra kunder tycker. Undersökningarna visar att våra hyresgäster är nöjd med sitt boende. Bemötandet från vår personal får också väldigt höga betyg. Vi tackar för de goda betygen, de visar att vi är på rätt väg och de sporrar oss att bli ännu bättre.

Även om undersökningarna visar att vi lyckats ganska bra finns det alltid saker som går att förbättra. I syfte att ytterligare stärka vår kundservice gjordes under året en översyn av organisationen. Den utmynnade i att vi gick från fyra områdeskontor till tre, vilket ger fler personer på varje kontor. Samtidigt öppnade vi kvartersvärdskontor i våra bostadsområden. Målet är att ge snabbare svar och service samt öka närheten och tillgängligheten för våra kunder. I det arbetet fyller även webben en viktig roll. Under året har vi utvecklat vår hemsida med fler funktioner och bättre information. Vi har även skapat nya interna verktyg, som exempelvis ett nytt intranät. Omorganisationen innebär också att lägenhetsuthyrningen i centrum kommer att få ett nytt och ännu mera centralt läge under 2011.

Vd sammanfattar år 2010

De kommunala bostadsföretagen får från och med 2011 förändringar i regelverket som ännu är svåra att överblicka, efter ett långt utredningsarbete som resulterat till en lagändring gällande de kommunala bostadsföretagens roller och ansvar. EU:s krav på ökad konkurrensneutralitet inom bostadsmarknaden gav en förändrad lagstiftning som för kommunägda bostadsföretag innebär att strikt affärsmässiga och marknadsmässiga villkor ska tillämpas. Lulebo verkar redan idag på affärsmässiga grunder men det är i nuläget svårt att förutse vilka konsekvenser de kommande lagändringarna får.

UNDER ÅRET har vi slutfört de omfattande renoveringarna som pågått under några år i bostadsområdet Tuna. Vi har fortsatt med tre nya etapper på Kallkällan och efter tre års renoveringar närmar vi oss slutet av de genomgripande renoveringarna. På centrumhalvön påbörjade vi påbyggnad på befintliga fastigheter med två våningar i kvarteret Svanen och Uven. Det skapar 45 nya centrumbostäder, 30 i Norra hamn och 15 på Gültzauudden. De två höghusen vi började bygga i slutet av 2009 i det nya bostadsområdet Lulsundsberget börjar ta form. Inflyttning blir hösten 2011.

Året har även innehållit en mängd mindre projekt runt om i våra bostadsområden. Bland annat har vi gjort en genomgång av samtliga balkonger för att kontrollera säkerheten och åtgärda eventuella brister.

Vi har även fortsatt bygga Årgångshus för seniorer (+65). I januari flyttade de första hyresgästerna in i Årgångshuset på Björkskatan.

Under hösten påbörjades ombyggnad av centrumhuset på Hertsö torg till Årgångshus. Här ges plats för ytterligare 32 lägenheter i kategorin Årgångshus. Det här är en del av satsningen på att skapa bra bostäder även för de äldre luleåborna.

MILJÖFRÅGORNA är vårt gemensamma ansvar och inom Lulebo arbetar vi kontinuerligt för en miljö i balans. Vårt miljöledningssystem hjälper oss att fördela ansvaret och att prioritera, kommunicera och följa upp miljöarbetet. Genom resurshushållning, återanvändning och minskad spridning av skadliga ämnen vid byggnation, underhåll, förvaltning och avveckling av bostäder och lokaler ska vi verka för ekologiskt hållbar utveckling. Bland målen för 2010-2012 märks minskad elförbrukning med 5 procent och att mängden osorterat/brännbart avfall ska minska med 5 procent per år i medeltal.

Här följer några av de åtgärder vi har genomfört under året för att minska vatten- och elförbrukningen:

- Vi påbörjade en fullständig översyn av våra utvändiga belysningar och trapphusbelysningar på samtliga områden (trygghet, energibesparing och estetik), projektet pågår under två år.
- En total genomgång har gjorts av samtliga tvättstugor med en åtgärdsplan för ytskikt och med förnyad utrustning. Målsättning har varit att skapa en trivsam miljö i tvättstugan samtidigt som vi minskar energiförbrukningen.
- Fortsatt arbetet med att energioptimera i våra undercentraler.
- Fortsatt samarbetet med Luleå Energi avseende laststyrning av värme och varmvatten under vissa tider på dygnet.
- Vi inför individuell mätning av varmvatten och elförbrukning för våra hyresgäster vid nybyggnationer och större ombyggnader.
- Vi inför till- och frånluft med värmeåtervinning i lägenheterna vid nybyggnationer och vid större ombyggnader.
- Vi konverterar bort direktverkande el till fjärrvärme i våra fastigheter, endast ett fåtal har numera direktverkande el.
- Vi förbättrar vår motorvärmarstyrning för att ytterligare minska elförbrukningen.

Under året har ett stort antal lediga lägenheter varit reserverade som evakueringslägenheter på grund av att vi har genomfört omfattande renoveringsprojekt. Detta har medfört att tillgången på lediga lägenheter varit otillräckligt.

Uthyrningsgraden för affärslokaler låg även den på en hög nivå. När det gäller affärslokalhyresgäster kommer vi att fokusera på förbättrad dialog, ett närmare samarbete och tydligare roller. Det ska vara enkelt att komma i kontakt med oss. Genom olika insatser ska vi också arbeta för att göra vår affärslokaluthyrning mer känd.

Hyresförhandlingarna innebar smärre höjningar av månadshyran. Höjda hyror är inget mål i sig, men för att kunna tillfredsställa önskemål om renoveringar och standardförbättringar måste vi varje år göra en justering som följer prisutvecklingen. De ökade intäkterna går i stort sett till att hålla uppe vår höga renoveringstakt, som är bland de högsta i landet.

De närmaste årens inriktning är att vi ska fortsätta hålla en hög renoveringstakt, samtidigt som vi skapar fler bostäder. Luleå växer och därmed behovet av bostäder. Vi är en viktig aktör i sammanhanget och vi tar ett stort ansvar i arbetet för ett attraktivt Luleå. Blickar vi framåt till 2011 kan vi konstatera att vi bidrar med ett nytillskott på närmare 200 lägenheter som kommer att släppas för bokning.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare för ännu ett mycket väl genomfört verksamhetsår.

Anders Sandberg





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lulebo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Information om verksamheten

Lulebo AB är ett helägt dotterbolag till Luleå kommunföretag AB. Förvaltningen av bolagets ca 11 000 lägenheter och ca 260 lokaler sker i egen regi. Yttre skötsel samt om- och tillbyggnad av fastigheterna har under året köpts på entreprenad.

Det här är Lulebo AB

AFFÄRSIDÉ

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta bostäder och kommersiella lokaler inom Luleå kommun. Verksamheten ska vara självfinansierande och därmed bedrivas på affärsmässiga grunder.

VISION

Lulebos vision är att vara det naturliga valet när någon behöver bostad eller lokal.

Med det menar vi:

- att vi är kända för rätt kvalité på bostäder och lokaler,
- att vi erbjuder ett tryggt och personligt boende,
- att vi är kända för bra service och bra bemötande,
- att vi tar miljöansvar både idag och för framtiden,
- att vi bidrar till att utveckla våra stadsdelar och hela Luleå,
- att vi har personal med rätt kompetens,
- att vi skapar en långsiktigt god ekonomi på affärsmässiga grunder,
- att vi är ett av Sveriges ledande bostadsföretag i viktiga utvecklingsfrågor.

STRATEGIER

Till visionen hör ett antal strategier som ska vägleda företaget under närmaste åren. Verksamheten skall vara målstyrd med affärsmässighet, engagemang och bra ledarskap. Miljö, energifrågor och kunden i fokus samt kvalitet i alla led skall vara ledstjärnor i arbetet. Lulebo skall utveckla stadsdelarna, och öka marknadsandelarna i centrum och samtidigt minska andelarna där det råder dominans. Informationsteknik och personalens kompetensutveckling är ytterligare framgångsfaktorer för att förverkliga bolagets vision.

MÅL

Lulebo har fastställt övergripande mål för bolaget som helhet för perioden 2010-2012 vilka presenteras här. Under rubriken måluppfyllelse presenteras utfallet. Målen omfattar de olika grundpelarna i organisationen som ekonomi, marknad, utveckling samt personal. Förutom de övergripande målen finns kortsiktiga delmål med detaljerade miljömål för vart och ett av de geografiskt uppdelade resultatområdena.

► EKONOMI

De övergripande målen avseende ekonomin är en fortsatt ökning av soliditeten som år 2012 skall ha uppnått 9 procent. Räntabiliteten på totalt kapital ska vara 3,4 procent. En fortsatt hög underhållsnivå ska borga för ett ökat värde på bolagets fastigheter. Underhållskostnaderna ska i snitt årligen uppgå till minst 190 kr/m² under en treårsperiod. Energiförbrukningen ska minska med 5 procent under perioden och mängden osorterbart/brännbart avfall ska i snitt minska med 5 procent per år.

► MARKNAD

Hyresbortfallet för bostäder ska högst vara 2 procent. Hyresbortfallet för p-platser och garage ska högst vara 8 procent och hyresbortfallet på lokaler ska högst vara 3 procent.

Flyttningsfrekvensen för bostäder ska ej överstiga 20 procent. Årligen ska Lulebo bidra med 0,5 procent av omsättningen som stöd för en meningsfull fritid för våra hyresgäster. Största delen ska tillfalla barn och ungdomar. Vid mätningar av nöjd kund index för bostadshyresgäster ska index uppgå till minst 94 procent och serviceindex ska uppgå till minst 94 procent. För lokalhyresgäster ska nöjd kund index och serviceindex uppgå minst 85 procent vardera.

► UTVECKLING

Lulebo ska arbeta med minst tre projekt som utvecklar företaget och löpande under perioden ska arbete pågå med minst fem projekt som utvecklar våra stadsdelar och bostadsområden. Andelen lägenheter som har uppnått 85 procent av Lulebostandarden ska ökas med 5 procent.

Alla processer ska under perioden revideras med målsättningen att de ska effektiviseras minst 5 procent.

► PERSONAL

Alla yrkesverskamma åldersgrupper (fem års intervall) ska vara representerade bland medarbetarna. Det underrepresenterade könet ska uppgå till minst 45 procent av personalen. Nöjd medarbetarindex ska vara minst 85 procent. Personalen ska år 2012 till 90 procent ha genomgått den utbildning som svarar mot arbetsuppgifterna enligt plattformen. Sjukfrånvaron ska vara högst 5 procent av total arbetstid per år. 85 procent av de fast anställda ska ha max 8 dagar sjukfrånvaro per år.

MÅLUPPFYLLELSE

Utifrån koncernbudgetens uppställda verksamhets- och övriga mål redovisas härmed uppfyllelsen av fastställda mål till den del mätningar gjorts.

Ekonomi

	Mål 2012	2010-12-31	2009-12-31
Soliditet	9,0 %	9,0 %	9,0 %
Räntabilitet	3,4 %	3,3 %	3,4 %
Underhållskostnader	190 kr/m²	224 kr/m²	282 kr/m²
Minskad energiförbrukning	5 %	2,3 %	–
Minskat avfall	5 %	4,8 %	–

Marknad

	Mål 2012	2010-12-31	2009-12-31
Hyresbortfall bostäder	2,0 %	3,2 %	2,9 %
Hyresbortfall p-platser och garage	8,0 %	9,1 %	11,0 %
Hyresbortfall lokaler	3,0 %	3,7 %	3,7 %
Flyttningsfrekvens	20,0 %	25,9 %	22,0%
Nöjd kund index bostäder	94 %	90 %	96 %
Serviceindex bostäder	94 %	91 %	92 %
Nöjd kund index lokaler	85 %	Ingen mätn.	–
Serviceindex lokaler	85 %	Ingen mätn.	–
Bidrag till meningsfull fritid	0,5 %	0,4 %	0,4 %

Utveckling

Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa de uppsatta miljömålen bland annat genom att följa uppställda krav på att entreprenörer ska inneha miljöredovisning. Med anledning av att det inträffat ett par balkongras i Sverige, har Lulebo gjort en total inventering av statusen på balkongerna och utarbetat en åtgärdsplan för de eventuella brister som kunnat iakttas. För att öka driftsäkerheten på motorvärmarstyrningen har en översyn av systemet gjorts. Energideklaration av samtliga fastigheter är nu gjord och deklarationerna kommer att sättas upp i respektive trapphus under 2011. En utredning av belysning samt utrustning av tvättstugor har påbörjats.

Personal

	Mål 2012	2010-12-31	2009-12-31
Antal fast anställda	–	72	71
Varav män	50 %	47 %	47,5 %
Alla yrkesverksamma åldersgrupper		ja	–
Sjukfrånvaro	5 %	2,3 %	2,3 %
Frisktal (högst åtta sjukdagar)	85 %	88 %	83 %
Utbildning	90 %	96 %	75 %
Nöjd medarbetarindex	85 %	91 %	92 %

Hyror

Avtal är tecknat med Hyresgästföreningen Region Norrland om hyror för perioden 100601-110531. Den genomsnittliga hyran för bostäder exklusive studentbostäder per den 31/12 var 792,09 kr/m² (780,55), för studentbostäder var hyran 977,44 kr/m² (942,67).

Hyrorna för lokaler var i genomsnitt 901,95 kr/m² (900,09).

Efterfrågan på hyreslägenheter har varit ökande under året. Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 198 st (190). Av dessa var ca 100 lägenheter reserverade som evakueringslägenheter i samband med renoveringar. De outhyrda lägenheterna utgjorde vid årsskiftet 2,1 % (2,3) av lägenhetsbeståndet.

Flyttningsfrekvens

Antalet flyttningar har under året varit 2146 st (2107) exklusive studentbostäder, vilket motsvarar en flyttningsfrekvens med 23,1 % (22,0). Antal avflyttade studenter var 848 (789) vilket motsvarar en flyttfrekvens på studentbostäder med 56,3 % (51,6).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 167,8 Mkr (184,1). Investeringar har gjorts i samband med nyproduktion av lägenheter på Lulsundsberget samt större renoveringar som exempelvis kvarteret Kallkällan, Uven och Hertsö Centrum.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året har ett avtal om försäljning av två fastigheter träffats men överlåtelsen kommer att ske i februari 2011. Bolaget totala lägenhetsyta utgjorde vid årsskiftet 710 515 m².

Ekonomi

- Verksamhetsåret 2010 visar ett överskott efter finansnetto med 11,2 Mkr (13,5), vilket är 1,7 Mkr sämre än budget. Efter skatter och dispositioner är resultatet 9,3 Mkr (9,5). Bolaget har lämnat ett koncernbidrag på 12,6 Mkr (13,2).
- Bruttoresultatet har ökat till 62,5 Mkr (15,7). Hyresintäkterna uppgick till 622,4 Mkr (611,8). Under 2010 såldes hyresfastigheterna Porsön 1:228 och Porsön 1:229 med överlåtelse i februari 2011.
- Hyresbortfallet för bostäder var 15,2 Mkr (16,4) och motsvarar 2,7 % (2,9) av bruttohyrorna för bostäder.
- Hyresbortfallet för p-platser och garage var 1,9 Mkr (2,4) vilket motsvarar 9,1 % (11,0) av bruttointäkterna för p-platser och garage.
- Hyresbortfallet på lokaler är 2,0 Mkr (1,9) och utgör 3,7 % (3,9) av totala bruttointäkterna för lokaler.
- Driftkostnaden var 311,9 Mkr (306,4).
- Underhållskostnaden uppgick till 176,3 Mkr (223,9), vilket motsvarar 224,06 kr/m² (281,98).
- Räntenettot exklusive räntebidrag är -90,9 Mkr (-89,2).
- Räntebidragen har under året varit 0,6 Mkr (1,2).

Likviditet och soliditet

Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 280,5 Mkr (271,9) vilket motsvarar en soliditet på 9,0 % (9,0).

Den finansiella nettoskuldsättningen (lån minus likvida medel inklusive tillgodohavande på koncernkonto) har ökat med 105,4 Mkr till 2678,3 Mkr (2573,1). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till -95,0 Mkr (10,5).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (tkr) behandlas enligt följande:

balanserad vinst	61 444
årets vinst	9 331
	70 775
disponeras så att i ny räkning överföres	70 775

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.





Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
INTÄKTER			
Hyresintäkter		644 453	634 315
Avgår: Hyresbortfall		-22 083	-22 664
Aktiverat arbete för egen räkning		1 121	1 700
Förvaltningsintäkter		10 736	12 732
Summa intäkter		**634 227**	**626 083**
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftkostnader	1, 2	-311 879	-306 405
Underhållskostnader		-176 285	-223 887
Fastighetsskatt		-14 130	-13 055
Driftöverskott		131 933	82 736
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	3	-69 383	-67 047
Bruttoresultat		**62 550**	**15 690**
Centrala administrations-och försäljningskostnader	4	-2 624	-3 149
Övriga rörelseintäkter	5	41 642	93 269
Övriga rörelsekostnader	6	-160	-4 227
Rörelseresultat		**101 408**	**101 583**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	604	1 247
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 050	1 234
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		629	1 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 531	-91 725
Resultat efter finansiella poster		**11 160**	**13 489**
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	8	1 551	-571
Resultat före skatt		**12 711**	**12 918**
Skatt på årets resultat	9	-3 380	-3 437
ÅRETS RESULTAT		**9 331**	**9 481**

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 745 123	2 788 865
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 285	4 763
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	228 192	98 233
		2 978 600	**2 891 861**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture	13	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	14	25 000	35 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	130	130
Uppskjuten skattefordran	16	3 453	3 530
Andra långfristiga fordringar	17	116	230
		93 700	**103 891**
Summa anläggningstillgångar		**3 072 300**	**2 995 752**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 409	1 636
Fordringar Luleå Kommun, koncernkonto		0	10 420
Hyresfordringar		615	701
Skattefordringar		0	440
Övriga fordringar	18	52 887	576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 035	6 639
		62 946	**20 412**
Kassa och bank		75	85
Summa omsättningstillgångar		**63 021**	**20 497**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 135 321**	**3 016 249**

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (33 048 aktier)		33 048	33 048
Reservfond		176 146	176 146
		209 194	**209 194**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		61 444	51 491
Årets resultat		9 330	9 481
		70 774	**60 972**
		279 968	**270 166**
Obeskattade reserver	21		
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		750	583
Periodiseringsfonder		0	1 718
		750	**2 301**
Långfristiga skulder	22		
Skulder till kreditinstitut		2 583 638	2 583 638
Övriga skulder		0	31
		2 583 638	**2 583 669**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 928	54 554
Skulder till koncernföretag		32 554	31 447
Skatteskulder		359	0
Övriga skulder		969	8 278
Skuld Luleå kommun, koncernkonto	23	95 015	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	69 140	65 834
		270 965	**160 113**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 135 321**	**3 016 249**
STÄLLDA SÄKERHETER			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		886 887	885 638
		886 887	**885 638**
Ansvarsförbindelser			
Hyresgäststyrt underhåll		163 369	145 435
Ansvarsbelopp Fastigo		515	512
		163 884	**145 947**

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	11 159	13 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29 243	-3 909
Betald skatt	0	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**40 402**	**9 620**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-42 534	-5 466
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	110 852	2 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**108 720**	**6 375**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-166 582	-178 724
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	50 600	84 205
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillgångar	10 115	10 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-105 867**	**-84 404**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	83 647
Amortering av lån	-31	0
Lämnade koncernbidrag	-12 560	-13 200
Erhållna aktieägartillskott	9 728	7 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 863**	**78 007**
Årets kassaflöde	**-10**	**-21**
Likvida medel vid årets början	**85**	**106**
Likvida medel vid årets slut	**75**	**85**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i tkr

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för större företag. Tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period den uppkommer.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och installationer	3-5 år

Leasing
Leasingavtal redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:4. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skatter
Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas efter sin ekonomiska innebörd i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR 2 Koncernbidrag och aktieägartillskott. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernförhållanden
Företaget är ett helägt dotterbolag till Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194 med säte i Luleå. Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 16 % av inköpen 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 två eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Då bolaget inte upprättar någon koncernredovisning redovisas innehavet enligt anskaffningsvärdemetoden.

NOT 1 / LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Årets betalda leasingavgifter avseende leasingavtal, uppgår till 262 tkr (353).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2010	2009
Inom ett år	184	200
Senare än ett år men inom fem år	49	169
	233	**369**

NOT 2 / ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medelantalet anställda	**2010**	**2009**
Kvinnor	40,81	41,51
Män	36,21	34,91
	77,02	**76,42**

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 040	1 136
Övriga anställda	25 839	24 920
	26 879	**26 056**

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	885	959
Pensionskostnader för övriga anställda	3 982	3 767
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 476	8 095
	13 343	**12 821**

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**40 222**	**38 877**

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. I redovisad pensionskostnad ingår kostnad för löneskatt. Pensionsåldern för verkställande direktören är 62 år och för vissa ledande befattningspersoner 63 år. Pensionsavtalen är under omförhandling.

Upplysning om sjukfrånvaro		
Sjukfrånvaro i procent av total arbetstid	2,3 %	2,4 %
Andel sjukfrånvaro med sammanhängande tid över 60 dagar	50,1 %	38,7 %
Andel sjukfrånvaro för kvinnor	2,8 %	1,9 %
Andel sjukfrånvaro för män	1,7 %	3 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 29 år eller yngre	1,1 %	1,9 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	2,6 %	1,2 %
Andel sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	2,2 %	3,7 %

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	38 %	43 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	62 %	57 %

Avtal om avgångsvederlag
VD har en uppsägningstid på 24 månader om uppsägning sker från bolagets sida.

NOT 3 / AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2010	2009
Byggnader, mark och markanläggningar	-67 756	-64 251
Inventarier och installationer	-1 627	-2 796
	-69 383	**-67 047**

NOT 4 / ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

KPMG AB	**2010**	**2009**
Ersättning för revisionsuppdraget	72	76
Andra uppdrag	33	28
	105	**104**

NOT 5 / ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2010	2009
Vinst vid försäljning byggnader och mark	40 360	76 068
Försäkringsersättning	103	16 219
Återvunna hyresfordringar	975	718
Övrigt	204	264
	41 642	**93 269**

NOT 6 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2010	2009
Förlust vid avyttring av byggnad	0	-4 105
Förlust vid avyttring inventarie	-160	-52
Övrigt	0	-69
	-160	**-4 226**

NOT 7 / RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2010	2009
Erhållna utdelningar	2	2
Räntor, joint venture	523	738
Ränteintäkter övriga	78	507
	603	**1 247**

NOT 8 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2010	2009
Förändring av överavskrivningar	-167	1 148
Förändring av ersättningsfond	1 718	-1 718
	1 551	**-570**

NOT 9 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2010	2009
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	40
Uppskjuten skatt på lämnat koncernbidrag	-3 303	-3 472
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i byggnader och mark samt underskottsavdrag	-77	-5
	-3 380	**-3 437**

NOT 10 / BYGGNADER OCH MARK

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 546 519	3 386 696
Inköp	11 788	92 172
Försäljningar/utrangeringar	-14 455	-15 422
Omklassificeringar	22 467	83 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 566 319**	**3 546 519**
Ingående avskrivningar	-739 084	-678 473
Försäljningar/utrangeringar	4 214	3 640
Årets avskrivningar	-67 756	-64 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-802 626**	**-739 084**
Ingående nedskrivningar	-18 570	-18 570
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-18 570**	**-18 570**
Utgående redovisat värde	**2 745 123**	**2 788 865**
Taxeringsvärden byggnader	3 259 266	2 949 855
Taxeringsvärden mark	846 510	707 842
	4 105 776	**3 657 697**

I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med 2 755 tkr (2 755). I anskaffningsvärdena ingår mark med 272 709 tkr (272 684).

NOT 11 / INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 205	53 228
Inköp	1 081	1 510
Försäljningar/utrangeringar	-6 247	-533
Omklassificeringar	1 229	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 267**	**54 205**
Ingående avskrivningar	-49 442	-47 117
Försäljningar/utrangeringar	6 087	275
Årets avskrivningar	-1 627	-2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-44 982**	**-49 442**
Utgående redovisat värde	**5 285**	**4 763**

NOT 12 / PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	98 233	97 219
Omklassificering till byggnad	-19 156	-67 313
Omklassificering till markanläggning	-3 310	-15 759
Omklassificering till inventarier och installationer	-1 229	
Omklassificering till fordring	-59	-5
Kostnadsförd pågående nyanläggning	0	-950
Investeringar	153 713	85 041
	228 192	**98 233**

NOT 13 / ANDELAR I JOINT VENTURE

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde
Lunet AB	50 %	50 %	65 001
			65 001

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Lunet AB	556713-2153	Luleå	51 279	-39

Det bokförda värdet överstiger det justerade egna kapitalet i joint venture bolaget vilket motiveras av betydande övervärden i materiella anläggningstillgångar. Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital inklusive eget kapitalandelen i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inklusive eget kapitalandelen i årets förändring av obeskattade reserver.

NOT 14 / FORDRINGAR HOS JOINT VENTURE

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 000	45 000
Avgående fordringar	-10 000	-10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 000**	**35 000**
Utgående redovisat värde	**25 000**	**35 000**

NOT 15 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	130	130
	130	**130**
Andelar		
SABO Försäkrings AB	90	90
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	130	**130**

NOT 16 / UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Den uppskjutna skattefordringen avser temporära skillnader i byggnader och mark, kundfordringar samt underskottsavdrag.

	2010-12-31	2009-12-31
Uppskjuten skattefordran, totalt		
Vid årets början	3 530	3 535
Byggnader och mark, uppskjuten skattekostnad	-86	-101
Underskottsavdrag, uppskjuten skatteintäkt	9	96
	3 453	**3 530**
Varav uppskjuten skattefordran, byggnader och mark		
Vid årets början	3 303	3 403
Uppskjuten skattekostnad	-86	-101
	3 217	**3 302**
Varav uppskjuten skattefordran, kundfordringar		
Vid årets början och slut	132	132
	132	**132**
Varav uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag		
Vid årets ingång	96	0
Utnyttjande av underskottsavdrag	9	96
	105	**96**

NOT 17 / ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231	346
Avgående fordringar	-115	-115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**116**	**231**
Utgående redovisat värde	**116**	**231**

NOT 18 / ÖVRIGA FORDRINGAR

	2010-12-31	2009-12-31
Fordran köpeskilling byggnader	50 600	0
Skattekonto	1 736	60
Övrigt	552	515
	52 887	**576**

NOT 19 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsförsäkringar	2 148	1 955
Fastighetsskötsel	1 319	0
Tomträttsavgälder	1 212	1 203
Kabel-TV	582	0
Övriga förutbetalda kostnader	969	1 406
Återbäring	1 720	1 701
Räntebidrag	64	143
Övriga upplupna intäkter	21	231
	8 035	**6 639**

NOT 20 / FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Antal aktier: 33 048

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 048	176 146	60 972
Koncernbidrag			-12 560
Skatteeffekt koncernbidrag			3 303
Erhållna aktieägartillskott			9 728
Årets resultat			9 331
Belopp vid årets utgång	**33 048**	**176 146**	**70 774**

NOT 21 / OBESKATTADE RESERVER

	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	750	583
Ersättningsfond markanläggning	0	1 718
	750	**2 301**
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	197	605

NOT 22 / LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2010-12-31	2009-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	2 583 638	2 583 638
	2 583 638	**2 583 638**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	886 887	885 638
	886 887	**885 638**

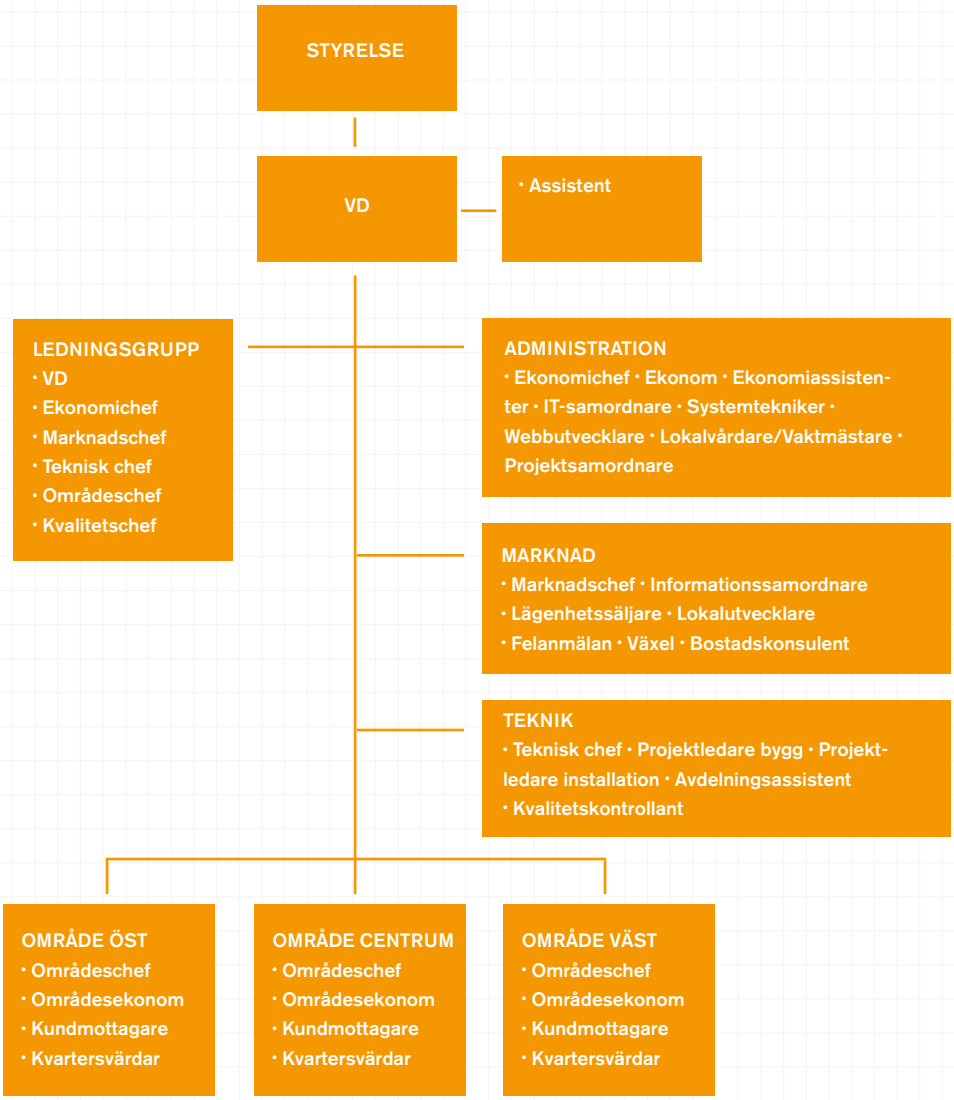
NOT 23 / SKULD LULEÅ KOMMUN KONCERNKONTO

Avser skuld (tillgodohavande under förra året) på internkonto som ägs av Luleå Kommun. Bolaget har en intern outnyttjad checkkredit om 70 985 tkr (10 000).

NOT 24 / UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2010-12-31	**2009-12-31**
Upplupna räntekostnader	12 508	11 021
Övriga upplupna kostnader	7 777	8 003
Förutbetalda hyresintäkter	46 408	44 159
Förutbetald amortering på fordring	2 447	2 651
	69 140	**65 834**

Organisationsschema



Styrelse och revisor

Luleå den 11 april 2011

Kjell Mickelsson ORDFÖRANDE
Ingvar Edelsvärd
Eva Bergström
Krister Hammarbergh
Camilla Hansen
Anders Sandberg VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Mikael Johansson ARBETSTAGARREPRESENTANT

Min revisionsberättelse har avgivits den 12 april 2011
Hans Öystilä AUKTORISERAD REVISOR

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Lulebo AB

Org nr 556007-0541

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Lulebo AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Luleå den 12 april 2011

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Fem års översikt

(Mkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Resultaträkning					
Hyresintäkter	622	612	606	595	579
Övriga intäkter	12	13	18	10	8
Driftkostnader	–311	–307	–295	–274	–256
Underhållskostnader	–176	–229	–200	–156	–176
Fastighetsskatt	–14	–13	–13	–11	–14
Av- och nedskrivningar	–69	–67	–66	–67	–63
Centrala kostnader	–3	–3	–3	–2	–2
Övriga rörelseintäkter	42	93	92	4	1
Övriga rörelsekostnader	0	–4	–32		
Finansnetto	–90,2	–88	–98	–87	–66
Resultat efter finansnetto	**11**	**13**	**9**	**11**	**11**
Balansräkning					
Fastigheter	2 979	2 892	2 793	2 795	2 688
Övriga anläggnings tillgångar	94	104	114	69	5
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	63	20	15	74	36
Eget kapital	280	270	262	255	246
Rörelseskulder ej räntebärande	176	160	148	178	152
Låneskulder räntebärande	2 679	2 584	2 510	2 502	2327
Antal lägenheter	11 071	10 851	11 080	11 204	11 093
Lägenhetsyta m^2	720 264	711 659	725 015	732 623	723 981
Lokalyta	57 060	55 913	5 5511	55 296	5 5173
Summa ytor	**777 324**	**767 572**	**780 526**	**787 919**	**779 154**



Producerad av Lulebo i samarbete med YOURS kommunikationsbyrå AB. Foto: Tomas Bergman, Susanne Lindholm, Karl-William Sandström.