

Årsredovisning för

Lulebo AB

556007-0541

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Hållbarhetsrapport	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Noter	13
Underskrifter	27 <i>A</i>

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed avge årsredovisning för 2017.
(Siffror inom parentes avser fg år.)

Allmänt om verksamheten

Ägar- och koncernförhållanden

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

Lulebo AB äger tillsammans med Luleå Energi AB, vardera 50 % av Lunet AB. Lulebo AB äger även Fastighetsbolaget Brändöskär AB, org nr 559049-2277 samt Gråsjälören AB, org nr 559049-2327, till 100 %.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget har till uppgift att främja bostadsförsörjningen i Luleå kommun genom att äga och förvalta bostäder och kommersiella lokaler. Bolaget ska tillhandahålla bostäder för alla kategorier av hyresgäster, allt från traditionella bostäder till studentbostäder och boende för äldre. Bolagets bostäder ska, så långt det är möjligt, finnas representerat i alla stadsdelar och i Råneå. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässiga grunder.

Fastighetsbeståndet

Bolagets bestånd uppgick per 2017-12-31 till drygt 7 400 lägenheter (7 300) 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 vid årsskiftet ca 493 000 m² (487 000).

Bolagets ägardirektiv

Lulebos andel av det totala hyresbeståndet ska 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.

Under tidsperioden 2014-2023 ska Lulebo ha målsättningen att bygga 1 000 nya lägenheter i Luleå kommun, varav 200-400 stycken beräknas färdigställas under 2018-2019.

Lulebo ska under 2018 ta ett delansvar för kommunens bosättningsuppdrag för personer som beviljats permanent uppehållstillstånd genom att upplåta de bostöder som behövs upp till 25 % av bolagets lägenhetsomsättning, studentlägenheter exkluderade.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i Mkr 2013-12-31
Hysesintäkter netto bostäder	460	492	589	583	572
Hysesintäkter netto lokaler	41	44	58	60	58
Hysesintäkter netto garage, bilplatser	22	24	26	25	24
Driftöverskott	227	212	240	264	239
Bruttoresultat	140	119	125	156	135
Resultat efter finansiella poster	50	448	814	30	125
Balansomslutning	4 189	5 031	4 578	3 709	3 441
Eget kapital	1 326	1 680	1 228	427	395
Obeskattade reserver	7	6	9	9	10
Avkastning på eget kapital %	3	27	66	7	31
Soliditet %	31	34	27	12	12
Medeltal anställda	54	56	75	74	75
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	236	450	350	361	259
- varav nybyggnationer och inköp mark	208	301	150	210	259
- varav renoveringar och underhåll	28	149	200	151	*

* 2014 infördes regelverket K3 med nya principer avseende begreppet investeringar

Definitioner: se not 37.

Ekonomi

Omsättning och resultat

Årets nettoomsättning uppgick till 532 mkr (574). Förändringen består främst av att ca 15 % av lägenheterna såldes 2016-09-01.

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 50 mkr (448). I årets resultat ingår anteciperad utdelning om ca 4 mkr från dotterbolaget Gråsjälören AB.

Resultat efter skatt uppgår till ca 45 mkr. Exkluderas vinsten vid fastighetsförsäljningarna samt extraordinära intäkter föregående år uppgick resultatet då till ca 30 mkr. Anledningen till det starka resultatet beror främst på intensivt arbete med kostnadskontroll och bättre upphandlingar samt ett gynnsamt ränteläge.

Hyror

Från 2017-01-01 höjdes hyrorna med 0,6 % och denna höjning gällde t o m 2017-06-30. Från 2017-07-01 höjdes hyrorna med 0,85 % och denna höjning gäller t o m 2018-06-30.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till ca 236 mkr (fg år 450 mkr, inkl friköp tomträtter från Luleå kommun, ca 100 mkr). Investeringarna består främst i nyproduktion av 81 lägenheter i trygghetsboende på Mjölkudden samt 32 lägenheter på Björkskatan, vilka färdigställts under 2017. Dessutom pågår byggnationer av 120 lägenheter i trygghetsboende på Bergnäset samt 60 lägenheter på Kalkällan.

Finansiell ställning

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet till 653 mkr (1 638). Den stora skillnaden består främst i amortering av långfristiga skulder om ca 500 mkr, utdelning till ägaren om 400 mkr samt stora investeringar. Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till ca 1 331 mkr (1 685), vilket motsvarar en soliditet på ca 32 % (33%).

BE

Lulebo ABs dotterbolag

Med anledning av de försäljningar som var beslutade, förvärvade Lulebo AB i augusti 2016 till 100 %, två dotterbolag, Brändöskär AB, org nr 559049-2277, och Gråsjälören AB, org nr 559049-2327. Dessa bolag har i sin tur köpt och sålt sju dotterbolag till vilka Lulebo har sålt fastigheter. Per 2017-12-31 kvarstod således två dotterbolag i Lulebos ägo.

De enda transaktionerna som skett i dotterdotterbolagen är köp av fastigheter av Lulebo AB. Därefter har Lulebos dotterbolag avyttrat dotterdotterbolagen externt. Den avyttringen avser näringsbetingade aktieinnehav vilka undantas från beskattning. Brändöskär AB och Gråsjälören AB har vid dessa transaktioner under 2016 erhållit 456 mkr i finansiella intäkter. Dotterbolagen har i sina årsredovisningar per 2016-12-31 såsom utdelning anteciperat dessa intäkter till Lulebo AB.

Gråsjälören AB har under första kvartalet 2017 erhållit en tilläggsköpeskillning om 4 mkr. Detta belopp har i bokslutet 2017-12-31 anteciperats såsom utdelning till Lulebo AB.

Med anledning av detta har Lulebo valt att under 2016 och 2017 inte upprätta en koncernredovisning, då den inte skulle tillföra mer information än Lulebo ABs årsredovisning ger, då Lulebo har såsom erhållen utdelning från dotterbolagen upptagit 4 mkr (456 mkr) vilket motsvarar bolagens resultat.

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

Under de kommande åren kommer bolaget att fokusera på att uppnå ägardirektiven, vilket bland annat består av att färdigställa 1 000 nya lägenheter till år 2023.

Byggnation av 60 lägenheter på Kalkällan pågår, vilka beräknas vara inflyttningklara i september 2018. Dessutom pågår byggnation av 120 lägenheter i trygghetsboende på Bergnåset, med beräknad inflyttning sommaren 2019. Under våren 2018 planeras nyproduktion att starta av 72 lägenheter på Porsön samt 23 lägenheter i trygghetsboende i Råneå.

För närvarande pågår större renoveringsprojekt på bl a Mjöludden och Porsön.

Resultat efter finansiella poster för 2018 beräknas uppgå i nivå med årets resultat.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning är exponerat för ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Ytterligare en riskfaktor är även, för att uppnå ägardirektivet att färdigställa 1 000 nya lägenheter fram till år 2023, att investeringskostnaderna blir höga då byggmarknaden är överhettad samt att det kan innebära svårigheter att rekrytera kunniga projektledare. Dessa risker hanteras bl a genom förbättrade upphandlingar och att fokusera på att Lulebo ska vara en attraktiv arbetsgivare. Slutligen finns det en risk i att viss del av beståndet har ett eftersatt underhåll och att bolaget därmed inte i tid upptäcker potentiella skador. Detta hanteras genom att fastigheterna besiktigas och att underhållsplaner upprättas samt att förebyggande underhåll sker med prioritet där det bäst behövs ^H

EE

Hållbarhetsrapport

Lulebos hållbarhetsarbete

Corporate Social Responsibility, CSR, på svenska Företagens samhällsansvar, är ett begrepp som utgår ifrån att företag är med och påverkar samhället i positiv och negativ bemärkelse.

CSR kan i princip översättas till *Hållbarhetsredovisning* och bygger på att integrera social, ekonomisk och miljömässig hänsyn i beslut, framtida satsningar och daglig verksamhet, i samverkan med bolagets intressenter - kunder, ägare och samarbetspartners.

Våra strategiska mål

Under perioden 2014-2017 har verksamheten präglats av stora omställningar i och med det ägardirektiv som bolaget erhöll 2014, vilket innebar att ca 3 000 (av 10 500) lägenheter skulle avyttras. Under hösten 2016 slutfördes de sista försäljningarna och organisationen har anpassats allt eftersom. Lulebos marknadsandel har minskat till ca 50 % av andelen hyresrätter och Luleå har erhållit nya aktörer på bostadsmarknaden, vilket skapar en dynamik.

Affärsplan 2018-2020

I vår nya affärsplan framgår tydligt vad vi ska fokusera på under de kommande åren för att nå bolagets vision; *Att vara den bästa hyresvärden i Luleå*. Vi ska:

Bidra till bostadsförsörjningen i Luleå

- bygga 1 000 lägenheter fram till år 2023 enligt ägardirektiv
- ta ett delansvar för kommunens bosättningsuppdrag för de personer som beviljats permanent uppehållstillstånd genom att upplåta 25 % av lägenhetsomsättningen till denna grupp.
- erbjuda olika boendeformer
- finnas representerade i alla stadsdelar och i Råneå
- underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden

Bidra till att Luleå är en öppen och inkluderande kommun

- arbeta för trygga bostadsområden
- möjliggöra möten och skapa mötesplatser
- digitalisera för ett förbättrat boende

Skapa en god boendemiljö för alla

- bygga trygghetsboenden
- inneha studentboenden
- skapa attraktiva bostadsområden för barnfamiljer
- arbeta för en trygg boendemiljö

Minska vår miljöpåverkan

- bygga och renovera med mindre miljöbelastning
- övergå till elbilar
- energioptimera fastighetsbeståndet
- öka användandet av förnyelsebar energi

Socialt ansvarstagande

Som allmännyttigt fastighetsbolag är vårt uppdrag bredare än de flesta andra bostadsbolag. Det omfattar hela boendemiljön och genom att ta vårt bosociala ansvar kan vi bidra till ökad trygghet, starkare gemenskap och minskad segregation i våra bostadsområden - viktiga aspekter för att öka ett områdes attraktivitet och därmed bidra till att vi lyckas affärsmässigt.

Ett nytt Luleå

Precis som i övriga Sverige har Luleå berikats med människor från hela världen och det är en utmanande uppgift att möta de behov och krav som följer med en sådan situation. Det är också en möjlighet att öka vår mångfald och göra kommunen attraktiv. Lulebo har ett ägardirektiv att upplåta 25 % av lägenhetsomsättningen till personer som beviljats permanent uppehållstillstånd. Genom att fördela dessa lägenheter i hela vårt bestånd, bidrar vi till minskad segregation och ökade möjligheter till möten mellan människor från olika kulturer.

Lulebo för alla

Lulebo ska vara inkluderande för alla. Det gäller såväl hyresgäster som medarbetare och leverantörer. Det är av stor vikt att alla följer de grundläggande principerna att ingen får diskrimineras på grund av kön, etnicitet, trosbekännelse, funktionshinder eller sexuell läggning eller att av sådana skäl otillbörligt

fb

65

särbehandla hyresgäster, medarbetare eller leverantörer.

Våra bostadsområden

Från tid till annan drabbas bostadsområden av oroligheter och vi kan tydligt se att där vi gjort insatser i form av upprustning, renovering, ökat fokus på trygghetsfrågor etc, så minskar problemen. Lulebo har ständigt fokus på dessa frågor för att tidigt kunna möta de problem som uppstår och arbetar tillsammans med flera aktörer såsom kommunen, polisen och andra hyresvärdar, för att våra hyresgäster ska känna sig trygga i sitt boende.

Bostad för alla

Olika skeden i livet kräver olika former av boende. Lulebo arbetar aktivt med att tillse att vi har flera kategorier av bostäder i samtliga stadsdelar.

Lägenheter

Vårt totala antal lägenheter är i dagsläget drygt 6000 stycken. För att kunna möta våra hyresgästers önskemål och livssituation är beståndet fördelat i samtliga stadsdelar och Råneå och består av allt från små ettor till sjurummare.

Studentbostäder

Vi har ca 1 000 studentlägenheter i närheten av Luleå Tekniska Universitet vilket bidrar till att fler unga människor kan studera i Luleå och förhoppningsvis även stanna i kommunen efter avslutade studier.

Trygghetsboenden

Vi har idag tre trygghetsboenden för personer över 65 år. De finns på Mjölkudden, i Gammelstad och på Örnäset och omfattar ca 150 lägenheter. Ett trygghetsboende är i grunden en vanlig lägenhet men med skillnaden att lägenheterna är anpassade för äldre personers behov samt att det finns gemensamhetsutrymmen där hyresgästerna kan mötas och umgås. På ett trygghetsboende finns en trivselvård som anordnar aktiviteter för hyresgästerna.

Under 2019 färdigställs vårt fjärde trygghetsboende med 120 lägenheter, vilket byggs på Bergnäset. Under 2019 planeras byggnationerna av ett trygghetsboende med 23 lägenheter i Råneå. Genom vår spridning av byggnationerna av trygghetsboende bidrar vi till att äldre personer kan bo kvar i sin stadsdel även om de av olika anledningar inte kan bo kvar i sin tidigare bostad.

Årgångshus

Vi har idag två årgångshus som vänder sig till personer över 65 år. Dessa finns på Hertsön och på Björkskatan. Skillnaden mellan ett årgångshus och ett trygghetsboende är främst att i ett årgångshus finns det inte en trivselvård.

Medarbetarna

I och med vår försäljning av ca 3 000 lägenheter har organisationen förändrats. Numera jobbar vi som ett Lulebo istället för att vara uppdelade på olika områden. Förutom den omställning det innebär att byta arbetsplats och arbetsuppgifter, har det medfört att alla jobbar närmare varandra och jobbar mer med varandra.

När vi rekryterar kan vi konstatera att vårt varumärke är starkt och att vi har många sökanden till tjänsterna. Det bidrar till att vi får kompetenstillskott till bolaget och ökad dynamik.

Våra medarbetare har ett stort engagemang och det får vi aldrig ta för givet. Vi arbetar ständigt med vår värdegrund för att våra medarbetare ska känna sig stolta över att arbeta på Lulebo och vara våra främsta ambassadörer i alla sammanhang.

Såväl övertid som sjukfrånvaro är låg i bolaget. Det är ett resultat av att vi arbetar allt mer effektivt och att en bra balans mellan arbete och fritid är ett fokusområde som samtliga chefer arbetar med. Alla chefer och arbetsledare har genomgått utbildning i arbetsmiljöarbete.

Våra intressenter

De viktigaste intressenterna av dem alla - våra hyresgäster

En god kunskap om våra hyresgäster, fastigheterna och bostadsområdena är en förutsättning för att kunna ge en god service. Våra bovärdar, drifttekniker, reparatörer och kundcenterpersonal fyller en viktig funktion och skapar ovärderliga relationer med våra hyresgäster, vilket ökar såväl trivsel som trygghet och förtroende. Våra nöjd-kund-index-undersökningar har genom åren påvisat mycket hög nöjdhet bland såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster och vårt mål är att detta ska bestå. Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi skapat en Boinflytandekommitté med representanter som har till uppgift att vara länken mellan hyresgästerna och Lulebo. 



Våra leverantörer

Ett professionellt och oberoende förhållningssätt gentemot våra leverantörer är en förutsättning för Lulebos möjlighet att agera affärsmässigt och företagsekonomiskt rationellt och samtidigt undvika att Lulebo utsätts för risken att förknippas med mutor, korruption eller annan närliggande brottslighet. Med anledning av detta har Lulebo tagit fram en Uppförandekod som gäller för alla Lulebo ABs upphandlade leverantörer. Syftet med uppförandekoden är att säkerställa att alla aktörer håller en hög etisk standard i flera avseenden.

I uppförandekoden finns även angivet att våra leverantörer ska bedriva ett aktivt arbete för att motverka sexuella trakasserier och förtryck av medarbetare, anlitade underleverantörer, hyresgäster och Lulebos personal.

Leverantörerna ska även ta hänsyn till Barnkonventionen och säkerställa att de produkter och material som används inte framställs genom barnarbete.

SABO

Lulebo är medlem i SABO, Sveriges Allmännyttigas Bostadsföretag, som är en stark part i fastighetsfrågor och företräder 300 allmännyttiga bostadsföretag som förvaltar över 800 000 bostäder och har ca 12 000 anställda.

Ansvar för vår miljö

När vi talar om bolagets påverkan på miljön kan vi inte bara titta på energiförbrukning utan vi måste lyfta blicken och se till all påverkan vår verksamhet medför.

100 % av den värmeenergi vi förbrukar till fastigheterna gör vi med fjärrvärme från Luleå Energi. Fjärrvärmens består till 90 % av industriell restvärme.

Från och med 2018 har Lulebo tecknat avtal om elleveranser genom EDP, som står för Enviromental Product Declaration och innebär att elströmmen är certifierad enligt ISO-normen. EDP är en miljövarudeklaration och ett oberoende verifikat som ger transparent och jämförbar information om produktens miljöpåverkan. Det nya elavtalet ger en större inblick i resursförbrukning, utsläpp, avfall, återvinning och markanvändning för varje kilowattimme el som produceras.

Genom systematisk uppföljning av energiförbrukningen i kombination med investeringar i energieffektiv teknik och andra energibesparande åtgärder, har både värme- och elförbrukningen minskat över tid. Ett aktuellt exempel är ett solcellsprojekt på Malmudden. Arbetet med minskad förbrukning av fjärrvärme, el och vatten pågår ständigt och vi ser att under de senaste 10 åren har t ex fjärrvärmeförbrukningen minskat med 17 % (korrigerat för sålda fastigheter samt normalårskorrigerat). Mellan åren 2016-2017 har förbrukningen av el minskat med 1,7 %, vattenförbrukningen minskat med 0,7 % samt fjärrvärmens har minskat med 2 %.

Ett led i vårt ansvar för miljön är att erbjuda källsortering i samtliga våra bostadsområden med ett flertal fraktioner.

Lulebos miljöpolicy

Lulebo ska erbjuda bra bostäder och lokaler med god inre och yttre miljö. Vi ska verka för biologisk mångfald och en ekologiskt hållbar utveckling av samhället genom resurshushållning, återanvändning och minskad spridning av skadliga ämnen vid byggnation, underhåll, förvaltning och avveckling av bostäder och lokaler.

Vi ska följa tillämpliga lagar och föreskrifter som verksamheten berörs av inom området och ständigt arbeta för att minska den egna verksamhetens miljöpåverkan.

Ekonomisk hållbarhet

En förutsättning för att kunna fortsätta skapa attraktiva stadsdelar, genom nyproduktion och renoveringar, är att vi har en sund ekonomi. Med en god lönsamhet kan vi skapa ekonomiskt utrymme för att uppnå de mål vi har om en attraktiv stad för alla att leva och bo i. Genom de försäljningar som är gjorda under 2015-2016 har vi erhållit en stabil ekonomisk bas att bygga vidare på, för att nå vårt mål att bygga 1 000 nya lägenheter fram till år 2023.

En god lönsamhet uppnås bland annat genom bra upphandlingar och kontroll över våra avtal. Vi ska ha goda och professionella relationer med våra leverantörer och ställer höga krav på dem. Bland annat har vi infört en uppförandekod som vi förväntar oss att alla leverantörer skriver under och vi har även internt upprättat policyer angående förebyggande korruption.

ff

En stor del av våra fastigheter är byggda under 1960-70-talen och är i behov av upprustningar. När vi renoverar är det alltid vår målsättning att se över om det är ytterligare något vi kan åtgärda för att skapa mervärde hos våra hyresgäster. Då blir underhållet en, ur flera perspektiv, investering för framtiden.

Hyran bestäms genom hyresförhandlingar mellan Lulebo och Hyresgästföreningen, som företräder våra hyresgäster. Tillsammans med Hyresgästföreningen har vi tagit fram en modell för hyressättning, Vår Hyra/Poängen, som bygger på att skillnader i hyra ska motsvaras av skillnader i boendevärde enligt hyresgästernas värderingar. Genom modellen kan vi lätt kommunicera med våra hyresgäster hur deras hyra är uppbyggd. 

Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	1 041 577 992
Årets resultat	45 467 892
Totalt	1 087 045 884

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till nästa år balanseras	1 087 045 884
Totalt	1 087 045 884

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

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Intäkter			
Hysesintäkter	2	533 326	572 281
Avgår: hyresbortfall		-10 736	-12 769
Aktiverat arbete för egen räkning		4 353	5 092
Förvaltningsintäkter		4 890	9 124
		<u>531 833</u>	<u>573 728</u>
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	3	-216 370	-255 498
Underhållskostnader		-77 915	-95 385
Fastighetsskatt		-10 211	-11 112
		<u>227 337</u>	<u>211 733</u>
Driftöverskott			
Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-86 999	-92 511
Bruttoresultat			
		<u>140 338</u>	<u>119 222</u>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-9 150	-9 526
Övriga rörelseintäkter	6	3 358	13 250
Övriga rörelsekostnader	7	-7 579	-59 973
Rörelseresultat			
		<u>126 967</u>	<u>62 973</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	7 666	472 729
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 886	11 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-86 909	-98 957
Resultat efter finansiella poster			
		<u>49 610</u>	<u>448 425</u>
Bokslutsdispositioner	11	-397	2 403
Resultat före skatt			
		<u>49 213</u>	<u>450 828</u>
Årets skatt	12	-3 745	8 237
Årets resultat			
		<u>45 468</u>	<u>459 065</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,14	3 260 205	2 719 241
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 763	4 734
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	175 356	572 949
		<u>3 439 324</u>	<u>3 296 924</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	100	100
Andelar i joint venture	18	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	19	14 000	15 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	552	552
		<u>79 653</u>	<u>80 653</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 518 977</u>	<u>3 377 577</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		604	481
Hyresfordringar		53	545
Fordringar Luleå kommun, koncernkonto	21	49 428	180 800
Fordringar hos koncernföretag		593	457 177
Aktuell skattefordran		6 170	4 975
Övriga fordringar		39	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 418	9 261
		<u>67 305</u>	<u>653 276</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		602 344	1 000 026
		<u>602 344</u>	<u>1 000 026</u>
Kassa och bank		<u>2</u>	<u>9</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>669 651</u>	<u>1 653 311</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 188 628</u>	<u>5 030 888</u>

hb

fb

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	33 048	33 048
Överkursfond	23	176 146	176 146
		<u>209 194</u>	<u>209 194</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	24	1 041 578	1 012 067
Årets resultat		45 468	459 065
		<u>1 087 046</u>	<u>1 471 132</u>
Summa eget kapital		<u>1 296 240</u>	<u>1 680 326</u>
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	25	595	198
Periodiseringsfonder	26	6 047	6 047
		<u>6 642</u>	<u>6 245</u>
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	27	68 852	35 553
		<u>68 852</u>	<u>35 553</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	28,29	2 653 000	3 158 138
Övriga långfristiga skulder		-	85
		<u>2 653 000</u>	<u>3 158 223</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 401	59 765
Skulder till koncernföretag		25 189	15 770
Övriga kortfristiga skulder		1 012	803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	61 292	74 203
		<u>163 894</u>	<u>150 541</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 188 628</u>	<u>5 030 888</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	33 048	176 146	1 471 132
Utbetalad utdelning			-400 000
Omklassificering uppskjuten skatt			-29 554
Årets resultat			45 468
Utgående eget kapital 2017-12-31	<u>33 048</u>	<u>176 146</u>	<u>1 087 046</u>

hb

hb

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	31	49 610	448 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	32	86 581	-320 121
		136 191	128 304
Betald inkomstskatt		-1 195	-577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		134 996	127 727
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		587 167	-180 981
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		13 353	-147 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		735 516	-201 179
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-236 413	-449 703
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		112	301 964
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-100
Avyttring av finansiella tillgångar		1 000	1 000
		-235 301	-146 839
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		6 250	1 816
Reavinst försäljning aktier och andelar		1 069	14 104
Upptagna lån		-	158 915
Amortering av lån		-505 223	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-400 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-897 904	174 835
Årets kassaflöde		-397 689	-173 183
Likvida medel vid årets början		1 000 035	1 173 218
Likvida medel vid årets slut	33	602 346	1 000 035

hb

EC

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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 25-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 25-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 25-50 år

Hb

B

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 utträngs. 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 innehas 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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	38 021	36 783
Mellan ett och fem år	54 782	38 143
Senare än fem år	6 552	6 630
	<u>99 355</u>	<u>81 556</u>

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

	2017-01-01- 2017-12-31	Varav män	2016-01-01- 2016-12-31	Varav män
Sverige	54	27	56	24
Totalt	54	27	56	24

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	57%	57%
Övriga ledande befattningshavare	57%	60%

EE

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelse och VD	1 403	1 423
Övriga anställda	21 000	23 827
Summa	22 403	25 250
Sociala kostnader	10 990	11 682
(varav pensionskostnader) 1)	3 929	3 592

1) Av företagets pensionskostnader avser 619 tkr (f.å. 724) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar i fastighetsförvaltningen

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	85 793	88 625
Inventarier, verktyg och installationer	1 206	3 886
Totalt	86 999	92 511

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	75	73
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	24
Skatterådgivning	24	15
Andra uppdrag	50	101

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övriga ersättningar	3 358	3 359
Erhållen ersättning avseende tvist hänförlig till tidigare år	-	9 891
Summa	3 358	13 250

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Realisationsförluster och utrangeringar	7 579	59 973
Summa	7 579	59 973

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Resultat vid avyttring placering	1 069	-
Erhållna utdelningar	6 520	458 538
Räntor, joint venture	77	87
Resultat vid avyttring av aktier i dotterföretag	-	14 104
Summa	7 666	472 729

Utdelning från dotterföretag, 4 mkr, har 2017 anteciperats i avvaktan på årsstämornas beslut.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 886	11 680
Summa	1 886	11 680

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, övriga	86 909	98 957
Summa	86 909	98 957

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: -Inventarier, verktyg och installationer	397	-2 403
Summa	397	-2 403

Not 12 Skatt på årets resultat

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppskjuten skatt	-3 745	8 237
	-3 745	8 237

HB

FE

Avstämning av effektiv skatt

		2017-01-01- 2017-12-31		2016-01-01- 2016-12-31
	Procent		Procent	Belopp
Resultat före skatt		49 213		450 829
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-10 827	22,0	-99 182
Ej avdragsgilla kostnader		-1 923		-1 201
Ej skattepliktiga intäkter		24 117		98 067
Minskning temporära skillnader				8 237
Minskning/ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt				6 891
Skillnad skm och bfm avskr by o markanl		-3 701		-3 689
Schablonränta på periodiseringsfond		-5		-6
Schablonintäkt placering		-882		-880
Skattemässig justering byggnader och mark				-
Övrigt				-
Redovisad effektiv skatt		3 745		-8 237

Not 13 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 637 022	3 831 162
-Nyanskaffningar	95 091	110 322
-Avyttringar och utrangeringar	-11 621	-547 392
-Omklassificeringar	538 680	242 930
Vid årets slut	4 259 172	3 637 022
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-917 781	-1 014 408
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 607	185 252
-Årets avskrivning	-85 793	-88 625
Vid årets slut	-998 967	-917 781
Redovisat värde vid årets slut	3 260 205	2 719 241
Varav mark	316 129	316 699

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	4 100 000	4 468 000
Vid årets slut	4 837 000	4 100 000

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.

Handwritten signature/initials.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	65 195	65 022
-Nyanskaffningar	235	173
-Avyttringar och utrangeringar	-425	-
	65 005	65 195
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-60 461	-56 575
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	425	-
-Årets avskrivning	-1 206	-3 886
	-61 242	-60 461
Redovisat värde vid årets slut	3 763	4 734

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	572 949	483 386
Omklassificering till byggnad	-475 679	-218 933
Omklassificering till markanläggning	-63 001	-23 997
Omklassificering till kostnad, bokfört mot eget kapital	-	-6 882
Investeringar	141 087	339 375
Redovisat värde vid årets slut	175 356	572 949

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:	100	-
-Förvärv	-	100
Redovisat värde vid årets slut	100	100

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

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

Rörelseförvärv under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret 2016 anskaffat två dotterbolag med anledning av den omstrukturerings som då pågick. Gråsjälören AB har såsom anteciperad utdelning lämnat utdelning till Lulebo per 2017-12-31. Dessa dotterbolag beräknas avyttras under 2018.

Not 18 Andelar i joint venture

	2017-12-31	2016-12-31
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 övernärden 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

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 000	16 000
-Reglerade fordringar	-1 000	-1 000
Redovisat värde vid årets slut	14 000	15 000

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	552	552
Redovisat värde vid årets slut	552	552

Andelar	2017-12-31	2016-12-31
SABO Försäkrings AB	512	512
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat värde vid årets slut	552	552

Not 21 Fordran Luleå kommun koncernkonto

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran Luleå kommun koncernkonto	49 428	180 800

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

tb

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

	2017-12-31	2016-12-31
Antal aktier	33 048	33 048
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 23 Överkursfond

	2017-12-31	2016-12-31
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:

	2017-12-31
Balanserad vinst	1 041 577 992
Årets resultat	45 467 892
Totalt	1 087 045 884
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till nästa år balanseras	1 087 045 884
Totalt	1 087 045 884

Not 25 Ackumulerade överavskrivningar

	2017-12-31	2016-12-31
Maskiner och inventarier	595	198
	595	198

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 131 tkr (44) uppskjuten skatt.

Not 26 Periodiseringsfonder

	2017-12-31	2016-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2012	2 947	2 947
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2013	3 100	3 100
	6 047	6 047

Av periodiseringsfonder utgör 1 331 tkr (1 331) uppskjuten skatt. *Ho*

Ho

Not 27 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2017-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		-77 040	-77 040
Skattemässigt underskottsavdrag	8 187		8 188
Uppskjuten skattefordran/skuld	8 187	-77 040	-68 852
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	8 187	-77 040	-68 852
2016-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		-35 553	-35 553
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-35 553	-35 553
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	-35 553	-35 553

Under 2017 har ett antal större renoveringsprojekt avslutats, dessa påbörjades år 2014-2016. Den större delen av dessa är direkt skattemässigt avdragsgilla såsom underhållskostnader och avdrag har yrkats 2017. Initialt klassificerades dessa såsom skattemässiga investeringar. I bokslutet 2017 har de således omklassificerats till skattemässigt underhåll. Detta påverkar den uppskjutna skatten med 29,5 mkr, vilket är bokat direkt mot eget kapital.

Not 28 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen	2 123 000	2 263 138
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	530 000	895 000
	2 653 000	3 158 138

Not 29 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2017-12-31 Nominellt värde	Marknads- värde	2016-12-31 Nominellt värde	Marknads- värde
Skulder				
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	1 875 000	-230 684	1 875 000	-301 009
	1 875 000	-230 684	1 875 000	-301 009

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 prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Säkringsredovisning

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden.

h

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 3,24 år (3,44) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,82% (2,80). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -230,7 MSEK (-288,7).

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 ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförelldatum så kommer undervärdet/överbärdet 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 ränteswapar) avseende räntebindningen.

	171231	161231
Inom 0-1 år	384	897
Inom 1-2 år	524	216
Inom 2-3 år	300	300
Inom 3-4 år	550	300
Inom 4-5 år	365	550
Inom 5-6 år	215	365
Inom 6-7 år	315	215
Inom 7-8 år	0	315
Inom 8-9 år	0	0
Summa:	2 653	3 158

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

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	38 663	38 650
Upplupna räntekostnader	9 675	12 266
Upplupna personalkostnader	2 615	2 086
Upplupna projektkostnader	-	11 320
Övrigt	10 339	9 881
	61 292	74 203

Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Erhållen utdelning	6 250	1 816
Erhållen ränta	1 963	11 768
Erlagd ränta	89 500	99 306

Utdelning från dotterbolag, 4 217 tkr (456 722 tkr) har anteciperats.

Not 32 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2017-12-31	2016-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	86 999	92 511
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	7 578	59 973
Rearesultat försäljning av aktier och andelar	-1 069	-14 104
Erhållen utdelning från dotterföretag	-6 519	-458 538
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-408	37
	86 581	-320 121

Not 33 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	2	9
Kortfristiga placeringar, jämslällda med likvida medel	602 344	1 000 026
	602 346	1 000 035

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.

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

Not 34 Ställda säkerheter och eventalförpliktelse

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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 502 tkr (633 tkr)

Handwritten signature or mark.

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under slutet av 2018 beräknas nyproduktion av 60 lägenheter på Kallkällan att färdigställas. Under våren 2018 beräknas nyproduktion av 23 lägenheter i trygghetsboende i Råneå samt 72 lägenheter på Porsön att påbörjas.

Not 36 Koncernuppgifter

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

Inköp och försäljning inom koncernen

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

Joint ventures

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

Not 37 Nyckeltalsdefinitioner

Driftöverskott:

Hyresintäkter (reducerat med hyresbortfall), aktiverat arbete före egen räkning samt övriga förvaltningsintäkter minskat med drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

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



Underskrifter

Luleå 2018-05-24



Emma Engelmark
Styrelseordförande



Anna-Stina Nordmark Nilsson
Verkställande direktör



Gun-Britt Mårtensson



Mårten Ström



Mattias Karlsson



Claudia Henriksson



Birgitta Bergvall Kåreborn



Rikard Aspholm

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2018

KPMG AB



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lulebo AB, org. nr 556007-0541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lulebo AB för år 2017 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-7.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lulebo ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4-7. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lulebo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 4-7.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lulebo AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lulebo AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. *4*

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-7 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Luleå den 24 maj 2018

KPMG AB



Hans Öystilä

Auktoriserad revisor