

ÅRSREDOVISNING 08



Hyresvärden för Goda grannar





ÅRSREDOVISNING 2008 LULEBO AB ORGNR 556007-0541

Innehåll

Bolaget i korthet	3
Sammanfattning och nyckeltal	4
VD-kommentar	5
VERKSAMHETSBERÄTTELSE	
Organisation och ledning	7
Fastighetsbestånd	8
Marknad	9
Våra medarbetare	11
Finansiering	11
Känslighetsanalys	12
Kvalitet och miljöredovisning	13
Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Organisationsschema	28
Styrelse och revisor	28
Revisionsberättelse	29
Fem års översikt	30

Bolaget i korthet

Ägare: Luleå Kommunföretag AB
Bildat (år) 1996
Antal lägenheter (st) 11 080
Total lägenhetsyta (m²) 725 015
Medelantal anställda 77
Bokfört värde fastigheter (mkr) 2 793
Räntebärande skulder (mkr) 2 500
Totala intäkter (mkr) 624
Hyresintäkter (mkr) 606
Bruttoresultat (mkr) 49
Resultat efter skatt (mkr) 7
Avkastning på eget kapital (%) 3,8
Soliditet (%) 9,0

Lulebo äger och förvaltar 259 fastigheter med 11 080 lägenheter och 282 kommersiella lokaler. Företaget är ett helägt kommunalt bolag som grundades 1996. Fastigheterna bokförda värde är 2,8 Mdkr. Under 2008 omsatte företaget 624 mkr.

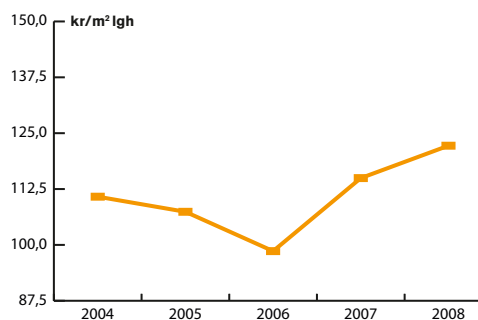
Lulebo har en decentraliserad organisation med fyra områdeskontor placerade ute i bostadsområdena.

ÅRET SOM GÅTT

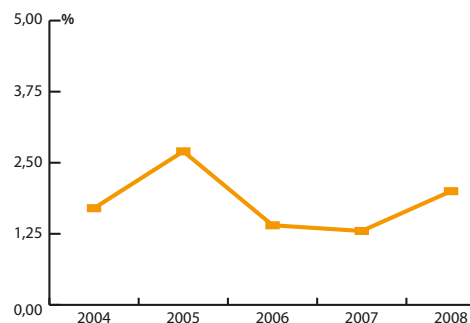
- ▶ I juni såldes fastigheten Svartholmen 3
- ▶ Underhållskostnaden för året var 200 mkr
- ▶ Investeringsvolymen uppgick till 92 mkr
- ▶ Ombyggnation av det första Årgångshuset påbörjat
- ▶ Renovering av utvändig miljö på kvarteret Kristallen
- ▶ Renoveringen av Kallkällan påbörjades
- ▶ Bostadshyrorna ökade med 2,8 % fr o m 1 juni
- ▶ Bredband som standard i lägenheterna

Sammanfattning och nyckeltal

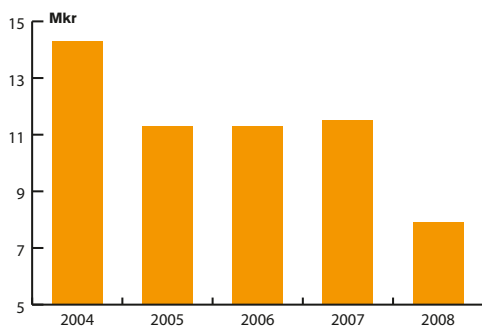
Räntekostnader



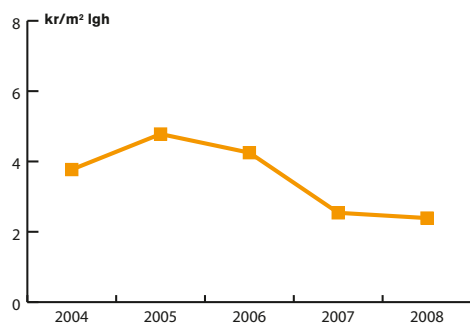
Vakansgrad lägenheter



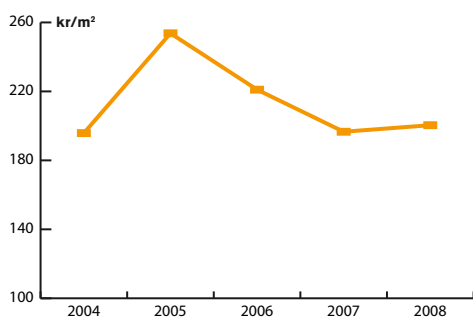
Resultat efter finansnetto



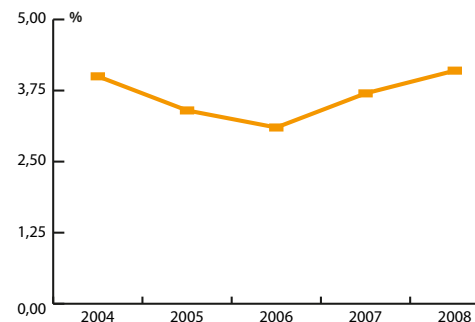
Räntebidrag



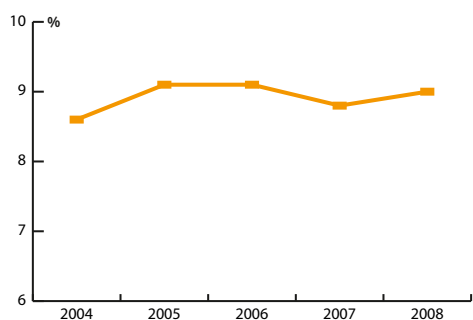
Underhållskostnad



Genomsnittlig räntekostnad



Soliditet



Vd sammanfattar året som gått

Det gångna året har präglats av ett intensivt planeringsarbete för framtiden. Lulebo har satt fokus på Luleås tillväxt och har under året avsatt resurser i olika aktiviteter för att öka Luleås attraktionskraft. I strategin att utveckla våra stadsdelar, ingår det att öka bolagets marknadsandel i centrum samtidigt som det ska ske en minskning av andelarna i de områden där det råder dominans. Det har resulterat i att det under året sålts en fastighet på Malmudden där dominansen var 100 %. Det har möjliggjort extra stora satsningar på underhåll av bolagets fastigheter och framförallt har en tidigareläggning av etapp 2 av renoveringen på Kallkällan blivit möjlig.

Den finansiella oro som under året präglat världsekonomin har påverkat Lulebos beslut och ställningstaganden. Den bedömning som gjordes var att efterfrågan på hyresrätter sannolikt kommer att öka. Förklaringen ligger närmast i den åtstramad kreditmarknaden, ökad arbetslöshet och allmän osäkerhet inför framtiden, vilket resulterar i en minskad efterfrågan på bostadsrätter och egna hem. Ytterligare positiva effekter för bolaget del är att lågkonjunkturen gett sjunkande entreprenadkostnader vilket ger bolaget möjlighet att tidigarelägga planerade renoveringar eftersom vi får mer för pengarna. Under 2009 beräknas underhållskostnader och byggnadsinvesteringar uppgå till minst 280 mkr.

De totala underhållskostnaderna för 2008 uppgick till 200 mkr, vilket är 43 mkr mer än föregående år. Om man därtill räknar med investeringarna vid ombyggnader så uppgår fastighetsåtgärderna till ca 290 mkr. Renoveringen på kvarteret Kristallen med omfattande nydaning av den yttre miljön är nu inne i sitt slutskede och beräknas vara klar under 2009. Ombyggnationen av det första Årgångshuset påbörjades och inflyttning beräknas ske i etapper under första halvåret 2009.

Bolaget har liksom tidigare år arbetat med att sätta kunden ännu mer i fokus. Lulebos strävan är att hyresgästerna ska känna sig nöjda och trivas i sina bostäder och i sina områden. Resultatet från 2008 års kundmätning är en glädjande läsning och bekräftar att det målmedvetna arbetet gett resultat. Nöjdhetsindex hade ökat till 96 %. Även antalet omflyttningar har minskat.

Under året har antalet tomma lägenheter varit på en konstant nivå på ungefär 190 st. Av dessa utgör drygt 50 st tomställda lägenheter för evakuering i samband med renoveringen av Kallkällan och kvarteret Yxan. Antalet tomma studentlägenheter har i snitt varit 170 st och som lägst var antalet den 30 september med 100 tomma. Då togs ett beslut om att bygga om en fastighet med 68 studentlägenheter till Årgångshus på Björkskatan.

Klimatet är i dessa dagar det stora samtalsämnet. Vi arbetar ständigt med att utveckla metoder för att minska vår miljöpåverkan. Vi har redan investerat i ny teknik. Under året har tillskjutits resurser med fokus på energieffektivisering och arbetet med att effektivisera uppvärmningen av våra fastigheter genom att införa prognosstyrning har påbörjats. Alla våra fastigheter har idag fjärrvärme. Vi har även satt fokus på sopsortering för att minska mängden brännbart avfall, ett arbete som vi räknar med kommer att pågå åtskilliga år framöver. Vi följer upp våra uppsatta mål och tar den viktiga klimatfrågan på största allvar.

Lulebo har idag en stark ekonomi och kan därför hålla låga och konkurrenskraftiga hyror. Gentemot bostadsbolagen i övre Norrland har Lulebo i snitt 3,0 % lägre hyror och i jämförelse med riket är snittet 9,3 % lägre hyror. Bruttorentan på fastighetslånen har, trots

kraftiga räntehöjningar under senhösten, endast ökat med 0,4 % enheter.

Bolaget äger tillsammans med Luleå Energi ett gemensamt dotterbolag vars uppgift är att sälja digitala tjänster samt bygga och äga kabelnät. Från och med halvårsskiftet 2008 finns bredband som standard i samtliga lägenheter.

FRAMTIDEN

Den finansiella krisens mest akuta fas har troligen passerat, men läget är fortsatt mycket ansträngt och kommer så att förbli under 2009.

Det finns ett par faktorer som kan påverka oss negativt i framtiden. Den ena är om Luleå inte fortsätter att växa eller inte växer i den takt som kommunvisionen strävar mot vilket skulle vara den största riskfaktorn för oss som stor aktör på hyresmarknaden. Där hoppas vi på att kommunen satsar kraftfullt för att behålla ungdomar genom att tala om för omvärlden vilken bra kommun Luleå är att bo och verka i. Det andra är en kraftig uppgång av räntan. Svenska långräntor bestäms i stor utsträckning av de internationella räntorna. Dessa har sjunkit kraftigt i samband med den globala kreditoron. I takt med att oron bedarrar kan långräntorna återgå till mer normala förhållanden.

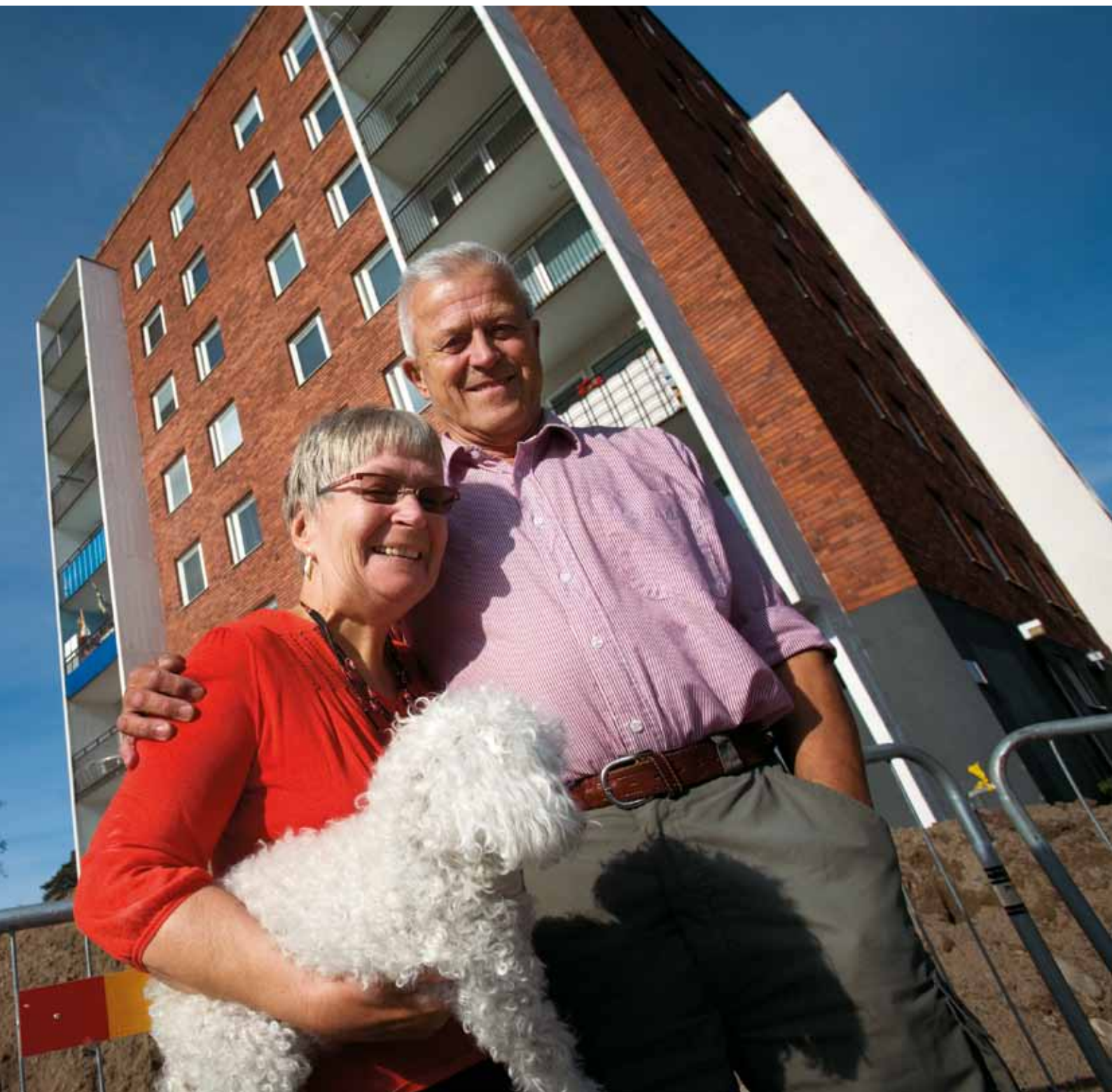
Under 2009 planeras en försäljning av en fastighet samtidigt som bolaget räknar med att köpa två fastigheter i på centrumhalvön. Detta ger möjlighet att tidigarelägga renoveringsetapperna 3, 4 och 5 på Kallkällan. Ursprungligen var det tänkt att projektet skulle pågå under 6 år men kommer nu att göras under 4 år. Därutöver kommer en stor mängd mindre underhållsprojekt utspridda i samtliga bostadsområden att startas utspridda i samtliga bostadsområden.

Det första Årgångshuset kommer att vara klar för inflyttning under våren 2009 och ombyggnaden av den andra Årgångshuset påbörjas under första halvåret 2009.

Bolagets resultatutveckling för 2009 beräknas vara ungefär som tidigare år. Arbetet med att effektivisera den dagliga verksamheten i syfte att minska företagets driftkostnader kommer att fortgå med samma intensitet även framledes. Sammanfattningsvis beräknas bolaget redovisa ett positivt resultat för år 2009.



Anders Sandberg VD



Organisation och ledning

STYRELSENS ARBETE

Lulebos styrelse tillsätts av kommunfullmäktige i Luleå Kommun och har en sammansättning som motsvarar aktuell representation i kommunfullmäktige. Dessutom finns arbetstagarorganisationerna SKTF representerade.

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och sex suppleanter. Styrelsens arbete, samt styrelsens och VDs arbets- och ansvarsfördelning är reglerad i enlighet med gällande lagstiftning för aktiebolag. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året där varje möte har en bestämd huvudinriktning. Styrelsen har fastställt övergripande mål för bolaget. Bolagets revisorer medverkar minst en gång per år med en redogörelse för årets revision. Under 2008 hade styrelsen sex ordinarie sammanträden. Styrelsen som tillsätts av Luleå kommuns kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie bolagsstämma för verksamhetsåret 2010.

REVISORER

KPMG Bohlins är valda revisorer fram till ordinarie bolagsstämma 2009. Lekmannarevisorerna, som tillsätts av Luleå Kommuns kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie bolagsstämma för verksamhetsåret 2010.

LEDNINGENS ARBETE

Bolagets organisation är decentraliserad i tre nivåer; VD – områdeschef – kvartersvärd. Förvaltningen är fördelad på fyra geografiska distrikt med stöd från stabsfunktioner vad gäller teknik, ekonomi, marknadsföring, samordning, utvecklingsfrågor med mera. Förutom en traditionell företagsledning ingår en ledningsgrupp i bolaget. Deltagare är VD, områdescheferna, teknisk chef, marknadschef, affärsutvecklare samt ekonomichef. Ledningsgruppens huvuduppgift är att behandla strategiska och företagsövergripande frågor. Ledningsgruppen sammanträder en gång per månad.

SAMVERKAN

Lulebo har ett samverkansavtal med SKTF vilket utgår från den enskilde arbetstagaren i dennes kontakt med sin närmaste chef. Avtalet bygger på samverkan som ska äga rum på tre nivåer: företagscentralt på huvudkontoret, arbetsplatsträffar på områdes-/avdelningsnivå och medarbetarsamtal. Stående punkter på dagordningen är samverkan, arbetsmiljö, jämställdhet, mångfald och kompetensutveckling.

MODERBOLAGET – EKONOMISK RAPPORTERING

Bolaget upprättar delårsbokslut per sista april och sista augusti, tillsammans med dotterbolaget Lunet. En konsolidering sker med moderbolaget Luleå Kommunföretags koncernredovisning. Under verksamhetsåret görs budget och prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget även i enlighet med bolagets balanserade styrkort.



Fastighetsbestånd

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHET

Första juni såldes fastigheten Svartholmen 3, en fastighet med 3 byggnader byggd 1965, med 97 lägenheter.

Vid årsskiftet ägde och förvaltede Lulebo 258 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 780 728 m², varav 93 % utgjorde bostadsyta.

Bolaget försöker öka andelen lägenheter på centrumhalvön samt minska andelen där bolaget är den dominerande ägaren.

ÅLDERSFÖRDELNING PÅ FASTIGHETERNA

Byggår	Antal lgh	%
< =1960	683	6,2
1961-1970	3 114	28,1
1971-1980	4 582	41,4
1981-1985	254	2,3
1986-1990	1 645	14,8
1991-1995	601	5,4
1996-2000	0	0,0
2001-	201	1,8
	11 080	

STORT UTBUD AV BOSTÄDER

Lulebo har ett brett utbud av bostäder över hela Luleå. Fastighetsbeståndet omfattar centralt belägna hus såväl som bostadsområden i Luleås ytterområden. Beroende på önskemål och livssituation kan bolagets hyresgäster välja alltifrån små enrumslägenheter till lägenheter upp till 6 rum och kök.

Lulebo är den största fastighetsägaren i Luleå kommun med 11 080 lägenheter, 8 055 garage och p-platser, 281 lokaler och 864 separata förråd.

Den totala bruttohyresintäkten för bostäder uppgick till 556 mkr.

Hur lägenheterna fördelar sig storleksmässigt framgår av nedanstående tabell:

Lägenhetstyp	Antal lgh	Yta	kr/m ²
1:or	1316	17-63,5	795,32
2:or	3059	34-79	784,04
3:or	3946	58-113	744,40
4:or	828	79,5-127,5	739,60
5:or	157	98,5-167	733,59
6:or >	8	115-179	702,56
Servicelägenheter	5	381-557	972,82
Studentlägenheter	1622	18-79	929,12
Lokaler	281		861,58

LOKALER

Den 31 december 2008 fanns 281 lokaler med en total bruttohyresintäkt på 50 mkr. Totalt finns 55 511 m² lokaler. Bolaget har ett varierat lokalutbud och kan erbjuda allt från eftertraktade butiks- och kontorslokaler till enklare utrymmen inom i stort sett hela Luleå Kommun.

Sedan 2004 arbetat vi efter fastställda lokalutvecklingsplaner för varje område. Där anges strategi och inriktning för lokalerna, d v s vilken verksamhet är önskvärd för respektive lokal. Lokalutvecklingsplanen har utformats med hänsyn tagen till den service som efterfrågas och vilka verksamheter som redan finns i området.

UNDERHÅLL

En stor andel av fastigheterna är byggda under miljonprogrammet varför underhållsnivån är förhållandevis hög. För år 2008 har underhållskostnaderna uppgått 200,2 (156,3) mkr.

Under detta år har renoveringen av kvarteret Kallkällan etapp 1 färdigställt och etapp två påbörjats. Kallkällan är ett bostadsområde med 426 lägenheter som byggts i slutet av 60-talet. Renoveringen kommer att genomföras i 9 etapper och beräknas vara klar 2012. På kvarteret Kristallen har arbetet fortsatt med den yttre miljön. Parkanläggningar mellan husen har förändrats genom att asfaltytorna minskats till förmån för i huvudsak stenplattor. Garagelängorna har rivits och ersatts med ett parkeringshus.

Fastighet	Underhållskostnader tkr
Kallkällan, etapp 1	32 370
Kallkällan, etapp 2 Hus F-G	18 587
Gränderna, ombyggnad tak	10 600
Kristallen, etapp 6 markarbeten	9 000
Kallkällan, ombyggnad daghem	7 418
Kv Yxan, årgångshus	5 992

INVESTERINGAR

Totala investeringarna uppgick till 92 mkr I samband med större underhållsprojekt görs nästan alltid en del standardhöjande åtgärder.

Fastighet	Investeringskostnader tkr
Kristallen, etapp 6 markarbeten	16 661
Kallkällan, etapp 1	12 163
Orren 10, ombyggnad	10 659
Kv Yxan, årgångshus	9 200
Kallkällan etapp 2 Hus F-G	5 689
Gränderna, ombyggnad tak	5 205
Kristallen, etapp 6 markarbeten	4 759
Kallkällan ombyggnad daghem	4 605

Marknad

För närvarande bor omkring 73 100 invånare i Luleå. Under 2008 ökade befolkningen med ca 200 personer. Kommunens prognos visar de närmaste åren på en befolkningsökning ca 350 personer per år fram till år 2016.

Näringslivet domineras av metallindustrin. Luleå är även en universitetsstad med utbildning och forskning inom en rad områden. Bolaget har 1 622 studentlägenheter, de är belägna inom en radie på 3 km från universitetet. Luleå har haft en ökning med ca 30 företag årligen de senaste fem åren. Tyngdpunkten har varit inom handel och kommunikation samt vård och omsorg. Största arbetsgivaren är Luleå kommun med drygt 7 000 anställda samt landstinget med ca 3 200 anställda. Största privata arbetsgivare är SSAB Tunnpålat med ca 1 600 anställda och Ferruform med drygt 600 anställda.

BOSTADSSÖKANDE

Lulebo har ca 80 000 stående i bostadskön vid årsskiftet, under året har ca 6 000 personer tillkommit. 45 % av kunderna i bostadskön är bosatta i Luleå kommun. 35 % av de köande är i åldern 20-29 år, och 25 % är i åldern mellan 30-40 år. Andelen över 60 år är 14 %.

VAKANSER

Den genomsnittliga vakansgraden (exkl studentlägenheter) har under året varit 2,0 % vilket är en ökning från föregående år med 0,7 %-enheter. För studentlägenheterna har den genomsnittliga vakansgraden varit 10,5 %.

AVHYSNINGAR

Bolaget har effektiviserat uthyrningsprocessen och kreditupplysningar görs numera på alla blivande hyresgäster. För att minimera antalet avhysningar som i huvudsak beror på betalningssvårigheter sätts kravrutiner in i ett tidigt skede. Andelen som inte betalt hyran på förfallodagen var 2008 i snitt 10,3 % och andelen som inte betalt hyran när nästa hyra förfaller var 0,8 %. Under 2008 uppgick antalet ansökningar om avhysning till 163 st varav 18 st (33) verkställdes. Det är inte ovanligt att verkställda avhysningar slutar med att hyresgästen återflyttar sedan skulden är reglerad och överenskommelse träffats om provkontrakt eller övergångskontrakt i Socialförvaltningens regi.

BOFOND

En av de viktigaste åtgärderna för att skapa nöjda och trogna kunder är att ge hyresgästerna ett långtgående inflytande över den egna bostaden och den närmaste omgivningen. Ca 89 % av lägenheter har idag bofond vilket gör det möjligt för hyresgästen själv att bestämma när mattor och tapeter ska förnyas. Uttag från bofonden under 2008 för lägenhetsunderhåll var 17,8 mkr (16,6).

KOMMUNIKATION

Lulebo kommunicerar dagligen med omvärlden. Kunder, ägare, allmänhet, samarbetspartners och medier har alla ett intresse av Lulebo. Kommunikationens syfte är bland annat att främja ett varaktigt förtroende för Lulebo. Ett stort arbete läggs varje år ned på att skapa förutsättningar så att kunderna lätt ska kunna komma i kontakt med Lulebo dygnet runt, året om.

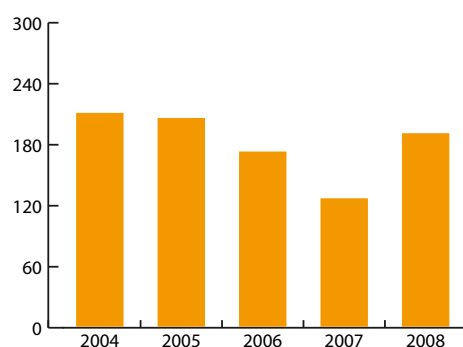
Den planerade informationen sker genom flera kanaler. På webbplatsen www.lulebo.se finns information om lediga lägenheter, nybyggnationer och andra nyheter. Här hittar man även information om vart man ska vända sig i olika frågor, hur man som hyresgäst

ska agera vid olika situationer samt vilka grundläggande regler som gäller. Som hyresgäst kan man från sin personliga sida även styra sin motorvärmare.

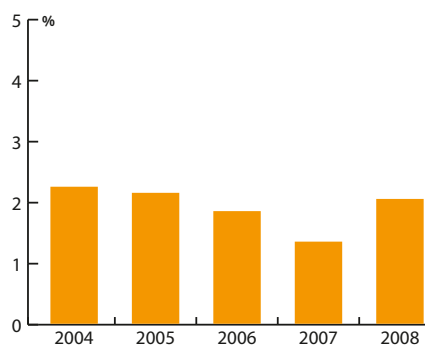
Vår främsta kommunikationskanal är personalen som i sin dagliga kundkontakt bidrar till att skapa trivsel och trygghet i boendet. Kontorens öppettider är anpassade för att på bästa sätt möta hyresgästernas behov.

Kundtidningen Här&Där är en viktig kanal som delas ut till alla hushåll i kommunen.

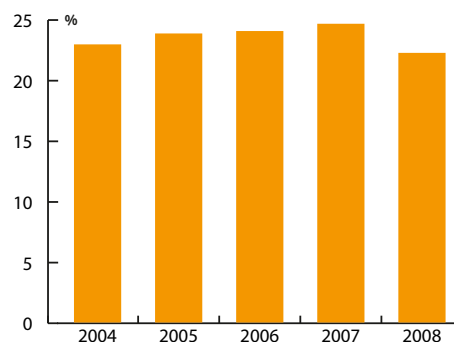
Årsmedeltal vakanta lägenheter (exkl. studentlgh.)



Vakanta lägenheter (andel av totala beståndet)



Flyttningsfrekvens (exkl. studentlgh.)





ÖKAT INFLYTANDE VIA GÅRDSGRUPPER

Vi vill verka för en ökning av hyresgästernas inflytande på utformningen av yttre miljön och skapandet av ett tryggt boende. Med olika åtgärder har vi försökt stimulera till bildandet av gårdsgrupper. Syftet är att uppmuntra hyresgästerna att utveckla gårdarna och förbättra den sociala boendemiljön. En viktig del i det arbetet har varit att följa så väl gruppernas som kvartersvärdarnas kommunikation för att identifiera eventuella hinder i gårdsgrupper olika aktiviteter. Genom gårdsgrupperna har vi ökat vår kännedom om hur våra hyresgäster vill att det ska se ut på gårdarna.

ENKELT MED INTERNET

Enkelheten med att boka lägenheter och p-plats/garage via Internet är mycket uppskattat bland våra kunder/hyresgäster. Via vår hemsida kan kunden skapa en "personlig sida" och prenumerera på olika lägenhetstyper och bostadsområden. När passande objekt dvs. lägenhet eller p-plats, lagts ut på Internet erhåller kunden ett meddelande via e-post eller per brev att det finns ett bokningsbart objekt. Varje objekt finns ute under 48 timmar med ritningar och bofakta, därefter fördelas de. De tolv med längst kötid får erbjudande med rangordning 1, 2, 3 osv. De har även möjlighet att få en visning av lägenheten. Om hyresobjektet inte blir uthyrt vid detta tillfälle så läggs objektet

ut för direktbokning vilket innebär att den som först tecknar sig på objektet får erbjudandet oavsett kötid. När du är hyresgäst kan du från din personliga sida boka tvättstugan eller boka in tider på din motorvärmastolpe.

STUDENTBOENDE

Luleå Tekniska Universitet attraherar studenter från hela landet. Trots en generell avmattning av intresset för högre utbildningar har antalet studenter hållit en stabil nivå. I dagsläget råder ett viss överskott på studentbostäder. Luleå har bra tillgång på studentlägenheter jämfört med andra universitetsstäder och den som vill kan få en studentbostad på gång- eller cykelavstånd. Alla våra studentbostäder ligger inom en radie av tre kilometer från Universitetet. Studentbostäderna. Under 2008 har samtliga studentlägenheter flyttats över från Universitetets bredbandsnät Sunet till Lunets bredbandsnät med internetuppkoppling som standard.

Bruttointäkterna för studentbostäder var under året 53,4 (52,5) mkr och hyresbortfallet var 6,0 (4,1) mkr.

Våra medarbetare

I personalpolicyn klargörs företagets inriktning att vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda möjligheter till delaktighet och inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisationen. En god arbetsmiljö där hälsa och jämställda förhållanden främjas genom årliga medarbetarsamtal och individuella utvecklingsplaner är prioriterad arbetsuppgift för företagsledningen.

Hög servicenivå och korta beslutsvägar är två av våra ledstjärnor. Basen i organisationen är våra kvartersvärdar som gör det möjligt att lägga resurser och befogenheter där mötet med kunder äger rum. Övergripande beslut rörande respektive område fattas av områdescheferna som också utgör den del av företagsledningen. På huvudkontoret finns bolagets VD samt stabsfunktioner.

Antalet fast anställda var vid årsskiftet 71 st varav 36 kvinnor och 35 män. Vid årsskiftet arbetade en anställd deltid. Antalet sjukdagar per snittanställd har under 2008 varit 6,5 dagar, föregående år var antalet dagar 5,5

Löneutvecklingen har i stort följt avtal på arbetsmarknaden med en höjning på ca 3-4 % per år. Löneskillnaden mellan män och kvinnor är marginell. Vid jämförelse mellan tjänstemän i kundprocessen, den största yrkeskategorin (3 män och 22 kvinnor), har kvinnorna 104,4 % (104,8) av lönen i förhållande till männens och i gruppen kvartersvärdar (17 män och 6 kvinnor) hade kvinnorna 98,9 % (98,0) i förhållande till männens löner.

Finansiering

Målet för finansieringsverksamheten är att uppnå bästa möjliga finansnetto med minsta möjliga risk. Inom ramen för det regelverk finanspolicyn utgör ska Lulebos låneportfölj anpassas till förväntad räntetro och bolagets finansiella styrka.

Finanspolicyn är koordinerad med Luleå Kommuns finanspolicy. Styrelsen har fastställt den och Lulebo är fullt ut ansvarig för sitt finansiella resultat.

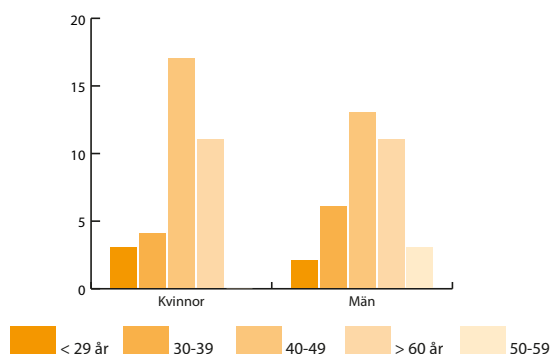
Under 2008 har ränteutvecklingen varit stigande och kulminerade under oktober månad. Den finansiella krisens mest akuta fas har troligen passerat, men läget är fortsatt mycket ansträngt och kommer så att förbli under 2009.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 2 500 mkr (2501). Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 90 % (90). 67,9 % av lånen var belånade mot kommunal borgen och resterande andel mot pantbrev.

För att mildra effekterna av oönskade ränteförändringar i lånestocken fördelas förfallodagarna varierande i tiden samt med varierande bindningstider. Låneportföljens andelar med helt rörlig ränta är ca 14,2 %, andel rörlig med räntetak är 53,1 % och andelen fast ränta 32,7 %.

Finansnetto försämrades med 10,7 mkr och uppgick till 98,0 mkr (87,3). Räntekostnaderna uppgick till 103,1 mkr (91,4), vilket motsvarar 131 kr (117) per kvadratmeter bostads- och lokalyta. Den genomsnittliga bruttoräntan på fastighetslånen har varit 4,1 % (3,8).

Antalet anställda



Känslighetsanalys

RISK

För att hantera affärsrisker i verksamheten görs kontinuerliga riskanalyser för att i möjligaste mån begränsa riskerna.

De risker som har identifierats som hot mot våra uppställda mål kan definieras på följande sätt.

► Befolkningsutveckling:	Risken för en ogynnsam befolkningsutveckling
► IT:	Risken för avbrott och dataintrång
► Leverantörer:	Risken för leverantörsberoende och otillräcklig konkurrens
► Personal:	Risken att inte kunna rekrytera och behålla rätt medarbetare
► Planering:	Risken för otillräcklig och kortsiktig planering
► Regelverk:	Risken för ändringar och feltolkningar av lagar och regler
► Ränterisk:	Risken för räntehöjningar
► Försäkringsrelaterade risker:	Otillräckligt skadeförebyggande åtgärder
► Ägarrelationer:	Risken för ändringar och feltolkningar av ägardirektiven

Den kontinuerliga riskanalysen indikerar att de största riskerna för vår verksamhet är ränterisken och en ogynnsam befolkningsutveckling. De övriga riskfaktorerna är marginella och är i vår löpande verksamhet normallåg och kontrollerbar.

FINANSIERINGSRISKER

För att mildra effekterna finansiella risker finns en fastlagd finanspolicy. Den anger att bolaget endast får uppta lån i svenska kronor samt hur stor del av låneportföljen som får exponeras för kort räntebindning. Ett annat sätt att begränsa den finansiella risken är att finansiera en större andel av bolagets tillgångar med egna medel. En långsiktig inriktning på att öka soliditeten finns fastlagd i våra övergripande mål.

	Snitthyra kr/m ²	Antal lgh
Östermalm	959	200
Centrum	930	473
Björkskatan	858	334
Malmudden	847	509
Mjölkudden/Radiomasten	809	660
Örnäset	750	1 235
Kalkällan	743	426
Bergnäset	739	549
Porsön	737	1 090
Råneå	736	267
Tuna	719	872
Stadsön	717	706
Gammelstad	696	184
Hertsön	686	1 443

HYRESINTÄKTER

Bostäder

Våra bostadshyror bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen. En överenskommelse har träffats mellan parterna om höjning av hyran för perioden 080601-090601 med 2,8 %.

Tillsammans med hyresgästföreningen och fastighetsägarna i Luleå har Lulebo utarbetat ett system för hyressättning lokalt för hyresrätter i Luleå kommun. Systemet kallas för Vår hyra och är en sammanvägning av kriterier på dels bostadsområdes-, fastighets- samt lägenhetsnivå. En anpassning till detta system kommer att ske under fem till sex år.

Sedan ett antal år har alla våra lägenheter bredbandsnät med möjlighet att köpa tjänster av bredbandsoperatören. Tjänster som erbjuds är exempelvis internetuppkoppling och IP telefoni. Från och med 2008 ingår internetuppkoppling som standard för lägenheterna och ett brett utbud av bredbandstjänster erbjuds via dotterbolaget Lunet AB.

Under 2008 har Lulebo minskat antalet lägenheter med 124. Detta har skett genom försäljning av en fastighet samt genom sammanslagning av studentrum till två rums lägenheter. Under 2008 var antalet lediga lägenheter varit konstant över året ca 190 st. 57 % av de tomma lägenheterna är 3:or och därför är risken för bestående vakanser i fastighetsbeståndet mest överhängande på Hertsön och i Råneå där vi har en förhållandevis stor andel 3:or. Råneå har dessutom ytterligare en riskfaktor då Migrationsverket hyr 50 lägenheter av totalt 267 st.

Lokaler

Bruttohyresintäkter för lokaler är 48,9 mkr varav egna lokaler utgör 4,7 mkr. 87 % av hyresintäkterna är indexerade och det innebär att hyran justeras helt eller delvis vid varje årsskifte. En stor del av våra kommersiella lokaler hyrs ut till Luleå Kommun på relativt långa avtal och de utgör ca 50 % av intäkterna för lokaler.

Vi har arbetat målmedvetet med att skapa levande centrum ute i våra bostadsområden. Eftersom hyresgästerna till stor del utgörs av kommunal verksamhet är risken för minskad uthyrningsgrad till stor del förknippad med eventuella förändringar i den kommunala verksamheten.

Lulebo AB och kommunen har tillsammans gått igenom alla centrumanläggningarna och utarbetat projekt för vart och ett av dessa för vilka åtgärder som ska vidtas för att höja standarden och trivseln i dessa anläggningar. Under 2008 har Björkskatan centrum genomgått omfattande förändringar genom ombyggnation av den yttre miljön men även en viss ombyggnation av byggnaderna har vidtagits.

	%	Effekt mkr
Hyra bostäder	+/- 1	+/- 3,2
Hyresbortfall bostäder	+/- 1	+/- 0,1
Hyra lokaler	+/- 1	+/- 0,5
Hyresbortfall lokaler	+/- 1	+/- 0,02
Fastighetsavgift	+/- 1	+/- 0,01
Räntekostnader	+/- 1	+/- 7,1
Avser effekterna på årsbasis för 2009		

Planen har varit att skapa ett torg i södra delen av centrumet samt förbättra tillgängligheten. Syftet är bland annat att skapa ett levande centrum i en trygg miljö med mötesplatser för alla boende i området.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader består av el, fjärrvärme, vatten och sophämtning. Dessa kostnader uppgår till ca 46,3 % (50,1) av driftkostnaderna. Förändring av dessa taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Lulebo har under flertal år arbetat för att minska medieförbrukningen.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgör 2,3 % (2,2) av den totala fastighetskostnaden. I och med införandet av fastighetsavgiften har kostnaderna ökat med drygt 2 mkr för 2008.

Försäkringsrelaterade risker

Lulebo har samtliga fastigheter försäkrade i SABO försäkringar AB. Vi bedriver ett aktivt arbete för att minimera de ekonomiska konsekvenserna från skador. Som exempel kan nämnas att vi har installerat brandvarnare i samtliga bostäder. Under 2008 har alla i bolaget genomgått utbildning i systematiskt brandskyddsarbete.

Kvalitet och miljöredovisning

Kvalitetstänkandet samt kvalitetssäkring är ett prioriterat ämnesområde för Lulebo. Sedan ett par år tillbaka har vi inarbetat ett övergripande ledningssystem. Genom kontinuerliga internrevisioner säkerställer vi att systemet uppdateras och efterlevs av organisationen.

Lulebo arbetar aktivt med miljöfrågor. I fokus ligger strukturerade mål och uppföljning för att minska företagets miljöpåverkan. Varje chef har miljöansvar inom det egna verksamhetsområde och respektive befattningshavare som berörs av lagstiftningen inom sitt ansvarsområde, ansvarar för att hålla sig uppdaterad och ha tillräcklig kompetens.

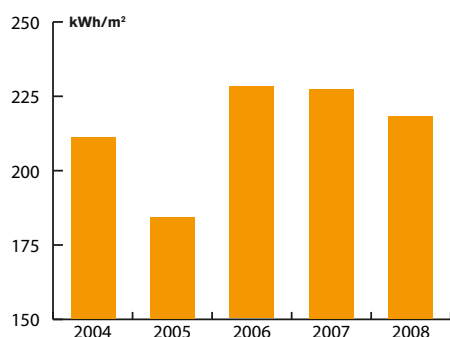
Vid entreprenadupphandlingar ställs långtgående kvalitets- och miljökrav på entreprenörer och även underentreprenörer. Vid varje projekt fastställer entreprenörerna kvalitets och miljömål som är

i överensstämmelse med Lulebos vision och uppställda mål enligt mottot "kvalitet i alla led". Dessa följs upp kontinuerligt vid varje byggmöte.

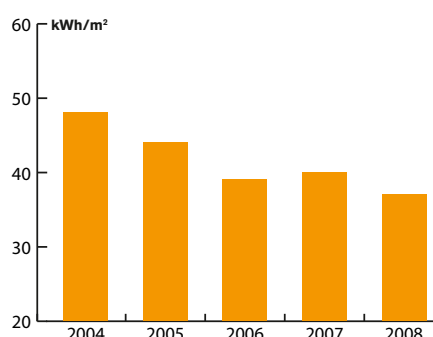
Lulebo förser hyresgästerna med informationsmaterial om källsortering och driver tillsammans med Luleå kommunala renhållning ett projekt för att påverka hyresgästernas miljömedvetenhet och engagemang för källsortering.

Lulebo har uppställda mål för att minska företagets miljöpåverkan. Ett av dessa är att minska energiförbrukningen med 5 % för perioden 2007-2009. Under 2008 har vi lyckats minska energiförbrukningen med ca 0,4 %. Vi ska även minska mängden sorterat/brännbart avfall med i snitt 5 % per år fram till 2009. År 2008 har mängden ökat med 1 %/kvadratmeter.

Energiförbrukning



Elförbrukning



	2004	2005	2006	2007	2008
Mängd osorterat/brännbart (ton):	2 885	2 740	2 763	2 568	2 590
Kostnader för avfallshantering (inkluderar inget eget arbete) i tkr	15 828	16 987	18 859	20 724	20 956
Uthyrningsbar yta	796 314	786 488	776 993	782 002	780 728



Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Styrelsen och verkställande direktören för Lulebo AB (556007-0541) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2008.

DET HÄR ÄR LULEBO AB

Lulebo AB har som verksamhetsinriktning att främja bostadsförsörjningen inom Luleå Kommun genom att förvalta både bostads- och kommersiella fastigheter.

Bolaget ägs till 100 % av Luleå Kommunföretag AB.

Antalet förvaltade lägenheter och lokaler är ca 11 100 st, respektive ca 280 st. Förvaltning av bolagets lägenheter och lokaler sker i egen regi. Yttre skötsel samt om- och tillbyggnad av fastigheterna har under året köpts på entreprenad.

Lulebo AB äger 50 % av bolaget Lunet 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 kvalitet 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 t o m 2009. Därutöver finns kortsiktiga delmål för vart och ett av de geografiskt uppdelade resultatområdena med detaljerade miljömål. De övergripande målen omfattar de olika grundpelarna i organisationen som ekonomi, marknad, utveckling samt personal.

Ekonomi

De övergripande målen avseende ekonomin är en fortsatt ökning av soliditeten som år 2009 skall ha uppnått 11 %. Räntabiliteten på totalt kapital ska vara 3,1 %. En fortsatt hög underhållsnivå ska borga för ett ökat värde på bolagets fastigheter. Underhålls-kostnaderna ska i snitt årligen uppgå till minst 190 kr/m² under en treårsperiod.

Marknad

Hyresbortfallet för bostäder ska minska till 1,5 %. Hyresbortfallet för p-platser och garage ska minska till 8 % och hyresbortfallet på lokaler ska minska till 2,5 %.

Flyttningsfrekvensen för bostäder ska ej överstiga 20 %. Årligen ska Lulebo bidra med 0,4 % av omsättningen som stöd för en meningsfull fritid för våra hyresgäster. Största delen ska tillfalla barn och ungdomar. Vid mätningar av nöjd kund index ska index uppgå till minst 94 % och serviceindex ska uppgå till minst 94 %.

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. Ett av projekten innebär att ta fram en "Lulebostandard" för våra fastigheter och bostäder samt att uppdatera denna fortlöpande. I standarden preciseras även våra miljökrav.

Personal

Personalomsättning ska i snitt vara mellan 4-7 % per år. Alla åldersgrupper ska vara representerade bland medarbetarna. Det underrepresenterade könet ska uppgå till minst 45 % av personalen. Nöjd medarbetarindex ska vara minst 4,2 på en skala 1-5. Personalen ska år 2009 till 95 % ha genomgått den utbildning som svarar mot arbetsuppgifterna. Sjukfrånvaron ska vara högst 7 % av total arbetstid per år. 95 % av de fast anställda ska ha max 5 dagar sjukfrånvaro per år.

MÅLUPPFYLLELSE

Ekonomi

	2008-12-31	2007-12-31
Soliditet, %	9,0	8,8
Räntabilitet, %	3,8	3,6
Underhållskostnader, kr/m ²	249	197

Marknad

	2008-12-31	2007-12-31
Hysesbortfall bostäder, %	3,0	2,1
Hysesbortfall p-platser och garage, %	12,0	11,3
Hysesbortfall lokaler, %	4,2	4,0
Flyttningsfrekvens, %	22,0	24,4
Nöjd kund index, %	96	94
Serviceindex, %	92	92
Bidrag till meningsfull fritid, %	0,4	0,3

Utveckling

Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa de uppsatta miljömålen bland annat genom att följa uppställda krav på att entreprenörer ska inneha miljöredovisning. Tillsammans med Renhållningen har ett projekt bedrivits vars syfte är att minska mängden osorterat/brännbart avfall. I projektet ingår även att identifiera den mest ekonomiska hanteringen av grovsopor.

Under året har ett projekt pågått med syfte att underlätta avflyttningsbesiktningarna med hjälp av handdatorer. Liksom tidigare år har planerade underhållsprojekt bedrivits i stort sett alla stadsdelar.

Personal

	2008-12-31	2007-12-31
Antal fast anställda	71	73
Varav män, %	46,5	47,2
Personalomsättning, %	9,9	5,5
Sjukfrånvaro, %	2,7	2,5
Frisktal (högst 5 sjukdagar), %	76	82
Utbildning, %	82	81
Nöjd medarbetarindex, 1-5	4,1	4,4

HYROR

Avtal är tecknat med Hyresgästföreningen Region Norrland om hyror för perioden 080601-090531. Den genomsnittliga hyran för bostäder exklusive studentbostäder per den 31/12 var 759,40 kr/m² (739,00), för studentbostäder var hyran kr/m² 929,23 kr (903,19).

Hyrorna för lokaler var i genomsnitt 865,41 kr/m² (846,65).

Efterfrågan på hyreslägenheter har varit oförändrat under året. Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 190 st (193). De outhyrda lägenheterna utgjorde vid årsskiftet 2,0 % (2,0) av lägenhetsbeståndet.

FLYTTNINGSFREKVENNS

Antalet flyttningar har under året varit 2 082 st (2 326) exklusive studentbostäder, vilket motsvarar en flyttningsfrekvens med 22,0 % (24,4). Antal avflyttade studenter var 931 (994) vilket motsvarar en flyttfrekvens på studentbostäder med 57,5 % (60,0).

INVESTERINGAR

Årets nettoinvesteringar uppgick till 62,9 mkr (239,1). Investeringar har gjorts i samband med större renoveringar som exempelvis kvarteret Orrén, Kristallen samt Kallkällan.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅND

Under året har en fastighet med 97 lägenheter sålts. Lägenhetsytan för dessa var drygt 7 600 m². Bolagets totala lägenhetsyta utgjorde därefter 725 015 m².

EKONOMI

Verksamhetsåret 2008 visar ett överskott efter finansnetto med 7,9 mkr (11,5), vilket är 5,0 mkr sämre än budget. Efter skatter och dispositioner är resultatet 7,0 mkr (8,3). Bolaget har lämnat ett koncernbidrag på 10,5 mkr (11,7).

Bruttoresultatet har minskat till 48,7 mkr (96,7). Hyresintäkterna uppgick till 606,1 mkr (595,4). Under 2008 såldes hyresfastigheten Svartholmen 3 med 97 lägenheter.

Hysesbortfallet för bostäder var 17,9 mkr (12,7) och motsvarar 3,2 % (2,3) av bruttohyrorna för bostäder.

Hysesbortfallet för p-platser och garage var 2,7 mkr (2,5) vilket motsvarar 12,0 % (11,3) av bruttointäkterna för p-platser och garage.

Hysesbortfallet på lokaler är 2,1 mkr (2,0) och utgör 4,2 % (4,0) av totala bruttointäkterna för lokaler.

Driftkostnaden var 295,3 mkr (273,7).

Underhållskostnaden uppgick till 200,2 mkr (156,3), vilket motsvarar 249,42 kr/m² (196,60).

Räntenettot exklusive räntebidrag är -100,4 mkr (-89,3).

Räntebidragen har under året varit 1,7 mkr (2,0).

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 264,1 mkr (258,0) vilket motsvarar en soliditet på 9,0 % (8,8).

Den finansiella nettoskuldssättningen (lån minus likvida medel inklusive tillgodohavande på koncernkonto) har ökat med 60,2 mkr till 2 509,4 mkr (2 449,2). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till -9,4 mkr (52,4).

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Utvecklingsarbete

Under 2009 planeras en försäljning av en fastighet samtidigt som bolaget räknar med att köpa två fastigheter på centrumhalvön. Detta ger möjlighet att tidigarelägga renoveringsetapperna 3, 4 och 5 på Kallkällan. Ursprungligen var det tänkt att projektet skulle pågå under 6 år men kommer nu att göras under 4 år.

Det första Årgångshuset kommer att vara klar för inflyttning under våren 2009 och ombyggnaden av det andra Årgångshuset påbörjas under första halvåret 2009.

Kvalitet

Kvalitetstänkande samt kvalitetssäkring är ett prioriterat ämnesområde för Lulebo. En skärskild vikt läggs vid att behandla kundsynpunkter som inkommer kontinuerligt. Två internrevisioner av bolagets kvalitetssystem görs årligen. Kontroller av hur väl standarden i ISO 9001 uppfylls i kvalitetssystemet görs vid dessa revisioner. I kvalitetsarbete har en av de prioriterade processerna varit att åstadkomma rutiner för att öka tillgängligheten för våra hyresgäster.

Miljö

Den miljöpolicy som Lulebo fastställt, lyder:

"Lulebo ska erbjuda bra bostäder och lokaler med god inre och yttre miljö. Vi ska verka för 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 de regler som finns på området och ständigt arbeta för att minska den egna verksamhetens miljöpåverkan"

Lulebo eftersträvar minsta möjliga miljöpåverkan inom samtliga verksamhetsgrenar. Kretsloppstanken är vägledande för miljöpolicy där anges även en inriktning på att verka för en ekologiskt hållbar utveckling av samhället.

Under kommande år kommer energideklarationer för fastigheterna att slutföras.

Ekonomi

Bolagets resultatutveckling för 2009 beräknas vara ungefär som tidigare år. Fokus kommer att fortsättningsvis vara att effektivisera den dagliga verksamheten för att minska företagets driftkostnader. Sammanfattningsvis beräknas bolaget redovisa ett positivt resultat för år 2009.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 53 659 008 kronor, varav årets vinst 6 996 125 kronor behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning 53 659 008 kronor.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tillhörande bokslutskommentarer.





Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
INTÄKTER			
Hysesintäkter		629 375	612 524
Avgår: Hyresbortfall		-23 235	-17 111
Aktiverat arbete för egen räkning		3 615	463
Övriga förvaltningsintäkter		14 097	9 143
Summa nettoomsättning		623 852	605 019
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Driftkostnader	2, 3	-295 322	-273 683
Underhållskostnader		-200 166	-156 327
Fastighetsskatt		-13 351	-11 278
Driftöverskott		115 013	163 731
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-66 304	-67 072
Bruttoresultat		48 709	96 659
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-2 730	-2 369
Övriga rörelseintäkter	1	91 787	4 488
Övriga rörelsekostnader	5	-31 875	-
Rörelseresultat		105 891	98 778
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	2 018	156
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 510	2 439
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 733	2 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 286	-91 898
Resultat efter finansiella poster		7 866	11 499
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	8	2 455	242
Resultat före skatt		10 321	11 742
Skatt på årets resultat	9	-3 325	-3 431
ÅRETS RESULTAT		6 996	8 310

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 689 652	2 606 838
Inventarier och installationer	11	6 563	9 179
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	97 219	179 188
		2 793 434	2 795 205
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i joint venture	13	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	14	45 000	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	130	130
Uppskjuten skattefordran	16	3 535	3 880
Andra långfristiga fordringar	17	346	461
		114 012	69 472
Summa anläggningstillgångar		2 907 446	2 864 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 043	1 389
Fordringar Luleå Kommun, koncernkonto	22	-	52 319
Hysesfordringar		733	1 853
Skattefordringar		849	2 374
Övriga fordringar		1 132	1 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9 189	14 506
		14 946	74 297
Kassa och bank		106	91
Summa omsättningstillgångar		15 052	74 388
SUMMA TILLGÅNGAR		2 922 498	2 939 065

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	19		
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		46 663	37 471
Årets resultat		6 996	8 310
		53 659	45 781
		262 853	254 975
Obeskattade reserver	20		
Accumulerade avskrivningar utöver plan		1 730	4 100
Periodiseringsfonder		-	85
		1 730	4 185
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	2 499 960	2 501 500
Övriga skulder		62	93
		2 500 022	2 501 593
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut			
Leverantörsskulder		58 687	97 540
Skulder till koncernföretag		30 407	30 643
Övriga skulder		6 397	1 065
Skuld Luleå kommun koncernkonto	22	9 516	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	52 886	49 064
		157 893	178 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 922 498	2 939 065

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

803 207	809 619
803 207	809 619

Ansvarsförbindelser

Hysesgäststyrkt underhåll
Ansvarsbelopp, Fastigo

133 269	129 872
491	480
133 760	130 352

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2008-01-01 - 2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		7 867	11 499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		25 147	67 058
		33 014	78 557
Betald skatt		-40	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		32 974	78 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		59 351	-38 177
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-20 419	26 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71 906	67 179
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-91 876	-174 544
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		68 500	307
Investeringar i finansiella tillgångar		-45 000	-65 001
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		115	115
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-68 261	-239 123
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållna aktieägartillskott		8 442	9 168
Amortering lån		-1 571	174 512
Lämnat koncernbidrag		-10 500	-11 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 629	171 955
Årets kassaflöde		16	12
Likvida medel vid årets början		90	78
Likvida medel vid årets slut		106	90

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Betalda räntor och erhållen utdelning			
Erhållen ränta		5 591	4 968
Erlagd ränta		-107 837	-89 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m			
Avskrivning av tillgångar		66 304	67 072
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar		-60 313	-23
Kostnadsförd pågående nyanläggning		19 156	9
		25 147	67 058
LIKVIDA MEDEL			
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:			
Kassa och bank		106	91

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens Allmänna råd.

VÄRDERINGSPRINCIPER M M

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

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. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Fordringar

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

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Skatt

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.

Redovisning av intäkter

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

Leasing - leasetagare

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler.

Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

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.

KONCERNUPPGIFTER

Företaget är helägt dotterföretag till Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194 med säte i Luleå. Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 17 % av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	080101 -081231	070101 -071231
KPMG Bohlins AB		
Revisionsuppdrag	73	72
Andra uppdrag	40	12

NOT 1 Övriga rörelseintäkter

	080101 -081231	070101 -071231
Återvunna hyresfordringar	615	823
Skadestånd	-	3 622
Vinst vid försäljning byggnad och mark	60 313	-
Vinst vid försäljning av inventarie	-	23
Försäljning bredbandsnät	31 177	-
Övrigt	-317	20
	91 788	4 488

NOT 2 Leasingavgifter avseende operationell leasing

	080101 -081231	070101 -071231
Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal		
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	467	418

NOT 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	080101 -081231	070101 -071231
Medelantalet anställda		
Sverige	77	78
Varav män	47%	50%
	77	78

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

	Andel kvinnor	
Styrelsen	33%	33%
Övriga ledande befattningshavare	44%	50%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelse och VD	1 102	1 030
Övriga anställda	24 692	23 313
	25 794	24 343

Sociala kostnader	12 143	12 130
(varav pensionskostnader)	(3 867)	(4 218)

Av företagets pensionskostnader avser 831 507 kr (500 745) VD. VD har en uppsägningstid på 24 månader om uppsägning sker från bolagets sida. Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2,7%	2,3%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	33,0%	52,9%

Sjukfrånvaro som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:**Sjukfrånvaron fördelad efter kön:**

Män	1,9%	3,3%
Kvinnor	3,5%	1,8%

Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:

29 år eller yngre	8,2%	1,8%
30-49 år	1,7%	2,7%
50 år eller äldre	3,4%	2,5%

NOT 4 Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar

	080101 -081231	070101 -071231
Byggnader, mark och markanläggningar	-60 907	-60 247
Inventarier, verktyg och installationer	-5 397	-6 826
	-66 304	-67 073

NOT 5 Övriga rörelsekostnader

	080101 -081231	070101 -071231
Inköp bredbandsnät	-31 875	-
	-31 875	-

NOT 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	080101 -081231	070101 -071231
Ränteintäkter, joint venture	1 695	-
Ränteintäkter, övriga	323	156
	2 018	156

NOT 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	080101 -081231	070101 -071231
Ränteintäkter, joint venture	677	-
Ränteintäkter, övriga	1 832	2 438
	2 509	2 438

NOT 8 Bokslutsdispositioner

	080101 -081231	070101 -071231
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
- Inventarier, verktyg och installationer	2 369	242
Periodiseringsfond, årets återföring	85	-
	2 454	242

NOT 9 Skatt på årets resultat

	080101 -081231	070101 -071231
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-40	-
	-40	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-110	-148
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser IB	-235	-
Uppskjuten skatt på lämnat koncernbidrag	-2 940	-3 283
	-3 285	-3 431
Totalt redovisad skattekostnad	-3 325	-3 431

NOT 10 Byggnader och mark

	081231	071231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 279 874	3 215 163
Nyanskaffningar	23 453	56 208
Avyttringar och utrangeringar	-9 722	-
Omklassificeringar	128 439	8 503
	3 422 044	3 279 874
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-619 117	-558 870
Avyttringar och utrangeringar	1 551	-
Årets avskrivning enligt plan	-60 907	-60 247
	-678 473	-619 117
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början och slut	-34 732	-34 732
	-34 732	-34 732
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början och slut	-19 187	-19 187
	-19 187	-19 187
Redovisat värde vid årets slut	2 689 652	2 606 838
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	2 979 861	2 962 542
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	716 842	715 242
I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med	2 755	2 755
I anskaffningsvärdena ingår mark med	255 869	249 547

NOT 11 Inventarier och installationer

	081231	071231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 835	49 024
Nyanskaffningar	2 598	2 278
Avyttringar och utrangeringar	-146	-467
Omklassificering	197	-
	53 484	50 835
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-41 656	-35 013
Avyttringar och utrangeringar	131	183
Årets avskrivning enligt plan	-5 397	-6 826
	-46 922	-41 656
Redovisat värde vid årets slut	6 562	9 180

NOT 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	081231	071231
Vid årets början	179 187	71 641
Omklassificeringar till byggnad	-120 486	-6 104
Omklassificeringar till markanläggning	-7 953	-2 399
Omklassificering till inventarier och installationer	-197	-
Kostnadsförd pågående nyanläggning	-19 156	-9
Investeringar	65 824	116 058
	97 219	179 187

NOT 13 Andelar i joint venture

	081231	071231	
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	65 001	-	
Inköp	-	65 001	
Redovisat värde vid periodens slut	65 001	65 001	
Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i joint venture			
Joint venture /org nr, säte	Justerat EK /Årets vinst ¹⁾	Andelar/antal i % ²⁾	Redovisat värde
Lunet AB, 556713-2153	45 966 1	50,0	65 001
			65 001

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

¹⁾ Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital inkl eget kapitaldelen i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inkl eget kapitaldelen i årets förändring av obeskattade reserver.

²⁾ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOT 14 Fordringar hos joint venture

	081231	071231
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Tillkommande fordringar	45 000	-
Redovisat värde vid periodens slut	45 000	-

NOT 17 Andra långfristiga skulder

	081231	071231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	461	576
Reglerade fordringar	-115	-115
Redovisat värde vid årets slut	346	461

NOT 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	081231	071231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	130	130
Redovisat värde vid årets slut	130	130
Andelar	Redovisat värde	Marknadsvärde
SABO Försäkrings AB	90	90
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	130	130

NOT 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Upplupna räntebidrag	224	232
Tomträttsavgälder	1 223	1 259
Fastighetsförsäkring	3 402	3 632
Kabel-TV	949	1 483
Skadestånd	-	3 207
Övriga poster	3 391	4 692
	9 189	14 505

NOT 16 Uppskjuten skattefordran

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
2008-12-31				
Byggnader och mark	3 403	-	3 403	
Kundfordringar	132	-	132	
Netto uppskjuten skatteskuld	3 535	-	3 535	
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
2007-12-31				
Byggnader och mark	3 740	-	3 740	
Kundfordringar	140	-	140	
Netto uppskjuten skatteskuld	3 880	-	3 880	
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	3 740	-337	-	3 403
Kundfordringar	140	-8	-	132
	3 880	-345	-	3 535

NOT 19 Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	33 048	176 146	45 781
Aktieägartillskott, erhållna			8 442
Koncernbidrag			-10 500
Skatteeffekt på koncernbidrag			2 940
Årets resultat			6 996
Vid årets slut	33 048	176 146	53 659

NOT 21 Skulder till kreditinstitut

	081231	071231
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 499 960	2 501 501
	2 499 960	2 501 501

**Ställda säkerheter för skulder
till kreditinstitut**

	081231	071231
Fastighetsinteckningar	803 207	809 619
	803 207	809 619

NOT 20 Obeskattade reserver

	081231	071231
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
- Maskiner och inventarier	1 730	4 100
Periodiseringsfonder		
- Avsatt vid taxering 2003	-	85
	1 730	4 185

Av obeskattade reserver utgör 455 071 kronor (1 171 763) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i företagets balansräkning.

NOT 22 Skuld Luleå kommun koncernkonto

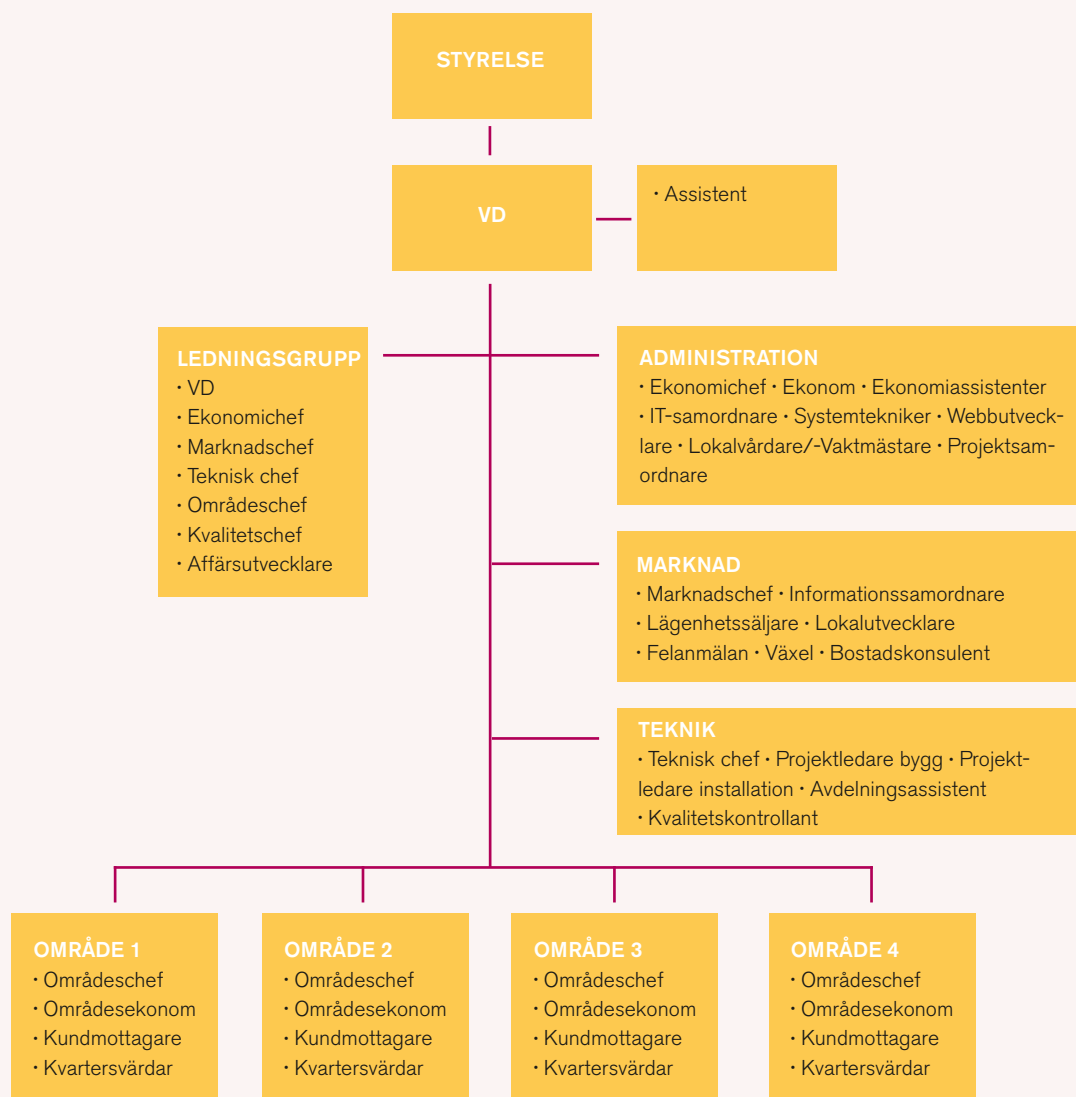
Avser utnyttjad kredit (f.å. tillgodohavande) på internkonto som ägs av Luleå kommun.

Bolaget har en intern checkräkningskredit om 25 000 000 kr (10 000 000).

NOT 23 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Upplupna räntekostnader	8 506	12 057
Förutbetalda hyresintäkter	31 850	27 810
Förutbetalda utlåning	2 844	3 027
Övriga poster	9 686	6 170
	52 886	49 064

Organisationsschema



Styrelse och revisor

Luleå den 16 februari 2009

Kjell Mickelsson ORDFÖRANDE

Ingvar Edelswärd

Eva Bergström

Krister Hammarbergh

Camilla Hansen

Anders Sandberg VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Kjell Nilsson ARBETSTAGARREPRESENTANT

Min revisionsberättelse har avgivits 2009-02-18

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 2008. 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 18 februari 2009

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Fem års översikt

(Mkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Resultaträkning					
Hysesintäkter	606	595	579	583	581
Övriga intäkter	18	10	8	7	8
Driftkostnader	-295	-274	-256	-256	-248
Underhållskostnader	-200	-156	-176	-254	-161
Fastighetsskatt	-13	-11	-14	-14	-14
Av och nedskrivningar	-66	-67	-63	-63	-62
Centrala kostnader	-3	-2	-2	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	92	4	1	81	0
Övriga rörelsekostnader	-32				
Finansnetto	-98	-87	-66	-72	-89
Resultat efter finansnetto	8	11	11	11	14
Balansräkning					
Fastigheter	2 793	2 795	2 688	2 507	2 617
Övriga anläggnings tillgångar	114	69	5	9	10
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	15	74	36	72	50
Eget kapital	262	255	246	238	224
Rörelseskulder ej räntebärande	148	178	152	180	134
Låneskulder räntebärande	2 510	2 502	2 327	2 227	2 312
Antal lägenheter	11 080	11 204	11 093	11 162	11 534
Lägenhetsyta m ²	725 015	732 623	723 981	724 013	745 741
Lokalyta	55 511	55 296	55 173	53 236	51 122
Summa ytor	780 526	787 919	779 154	777 249	796 863

