


# ÅRSREDOVISNING 07



Hyresvärden för Goda grannar





*”Lulebo skall vara  
det naturliga valet  
när någon behöver  
bostad eller lokal”*

**ÅRSREDOVISNING 2007  
LULEBO AB  
ORGNR 556007-0541**

**Innehåll**

Bolaget i korthet	3
Sammanfattning och nyckeltal	4
VD-kommentar	5
VERKSAMHETSBERÄTTELSE	
Fastighetsbestånd	6
Marknad	8
Organisation och ledning	10
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) 11 204  
Total lägenhetsyta (m<sup>2</sup>) 731 554  
Medelantal anställda 78  
Bokfört värde fastigheter (Mkr) 2 795  
Räntebärande skulder (Mkr) 2 502  
Totala intäkter (Mkr) 608  
Hyresintäkter (Mkr) 595  
Bruttoresultat (Mkr) 97  
Resultat efter skatt (Mkr) 8  
Avkastning på eget kapital (%) 3,1  
Soliditet (%) 8,8

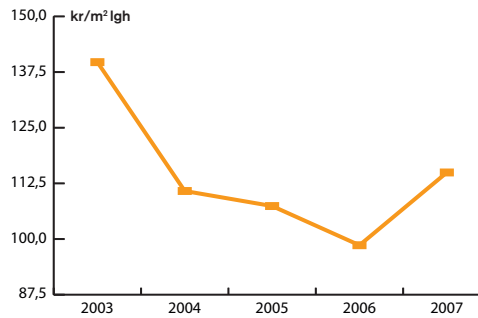
Lulebo äger och förvaltar 259 fastigheter med 11 204 lägenheter och 284 kommersiella lokaler. Företaget är ett helägt kommunalt bolag som grundades 1996. Fastigheternas bokförda värde är 2,8 mdkr. Under 2007 omsatte företaget 605 Mkr. Lulebo har en decentraliserad organisation med fyra områdeskontor placerade ute i bostadsområdena.

### ÅRET SOM GÅTT

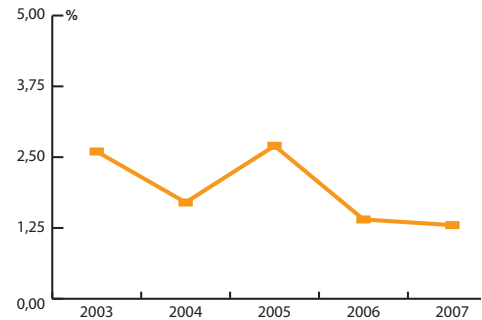
- > I april inköptes fastigheten Stadsön 2:135
- > Vid hyresförhandlingarna i april-maj användes för första gången verktyget "Vår hyra" vid fördelning av hyrespåslagen
- > Underhållskostnaden för året var 156 Mkr
- > Investeringsvolymen uppgick till 239 Mkr
- > Lulebo bildade dotterbolaget Lunet AB tillsammans med Luleå Energi
- > Den 1 december bjöd vi våra trognaste hyresgäster på julkonsert
- > I september var 33 studentlägenheter i kärhuset klara för inflyttning
- > Sista etappen renovering av lägenheter på Kristallen färdigställdes
- > Bostadshyrorna ökade med 2,7% fr o m 1 juni
- > Studentlägenheter på Björkskatan byggdes om till så kallat puttboende
- > Ökad tomställning under hösten både vad gäller vanliga lägenheter som studentbostäder
- > Ökat arbete med energifrågor
- > Områdeskontoret för Centrum flyttade in i nya lokaler
- > Ombyggnad av huvudkontoret

# Sammanfattning och nyckeltal

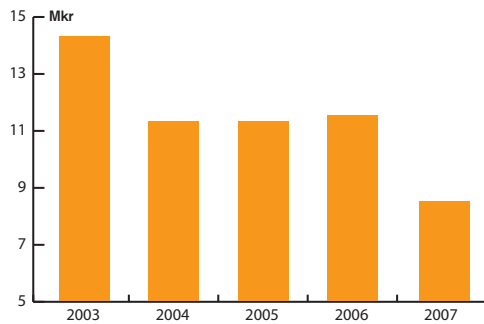
## Räntekostnader



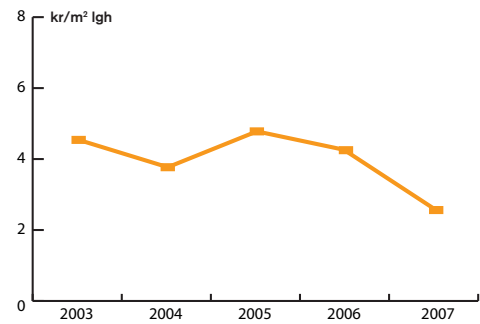
## Vakansgrad lägenheter



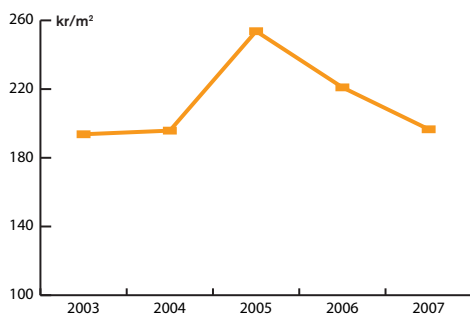
## Resultat efter finansnetto



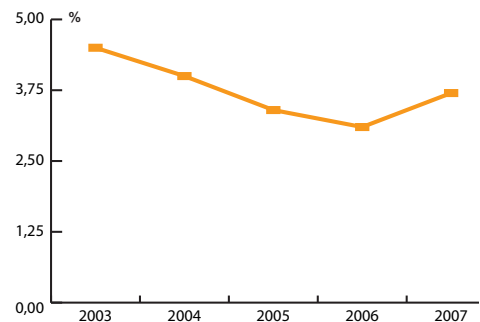
## Räntebidrag



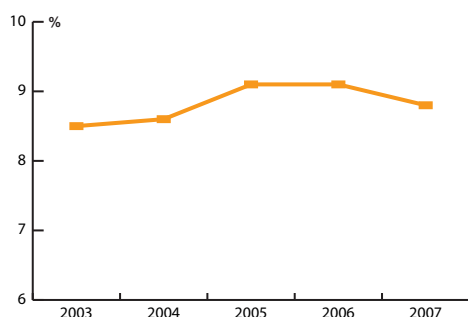
## Underhållskostnad



## Genomsnittlig räntekostnad



## Soliditet



# Vd sammanfattar året som gått

Det gångna året har präglats av ett intensivt planeringsarbete för framtiden. Vi har satt fokus på Luleås tillväxt och har under året avsatt resurser för att utarbeta planer för ett nytt bostadsområde på Lulsundsberget. Tillsammans med HSB kommer vi att skapa ett helt nytt bostadsområde. För första gången sedan Lulebo startade kommer vi att nyproducera hyresrätter. Vårt koncept för nyproduktionen kommer att visa på ett gott exempel på hur framtidens bostadsbyggande bör gestaltas. En djupgående enkät har gjorts för att få vetskap om hur presumtiva hyresgäster vill ha sitt boende utformat. Denna enkät kommer att vara vägledande i projekteringen av bostäderna.

Vi har även under året tillskapat fler bostäder i centrum, samtidigt som vi ägnat avsevärd tid till att skapa förutsättningar för ombyggnation av våra hyreshus till ett speciellt utformat boende för människor över 65 år, ett så kallat "Årgångshus", ett koncept som framledes kommer att användas i flera stadsdelar i Luleå.

Liksom tidigare år har vi arbetat med att sätta kunden ännu mer i fokus. Vi har genom ombyggnationer lyckats tillskapa attraktiva lägenheter med hög standard i centrumlägen. Under året har nio lägenheter samt ett gruppboende färdigställt i centrum samtidigt som vi inköpt en fastighet i Gammelstad med 138 lägenheter.

Den höga underhållsvolymen som vi haft de senaste fem åren kommer även framledes att känneteckna vårt arbete. Under 2008 kommer renoveringen av Kallkällan att påbörjas. Denna renovering kommer att pågå under fyra till sex år och den totala produktionskostnaden beräknas till 425 Mkr varav underhåll utgör ca 300 Mkr. Kallkällans daghem kommer även den att renoveras under kommande år. Under detta år ska även ombyggnationen till ett Årgångshus på Örnäset påbörjas.

Tillsammans med Luleå Kommun har vi påbörjat en utredning av de olika stadsdelscentrumen och Björkskatans centrum är först i tur att genomgå en omfattande renovering, både vad gäller yttre som inre miljö. Arbetet påbörjas under 2008.

Vår strävan är att våra hyresgäster ska känna sig nöjda och trivas i sina bostäder och i sina områden. Vid senaste kundmätningen fick vi bekräftelse att vårt målmedvetna arbete gett resultat då nöjdhetsindex visade 94%. Att fånga upp hyresgästernas engagemang för boende är en viktig strategisk fråga för oss. Vi har sedan ett par år försökt skapa ett större engagemang genom att bistå och hjälpa till med bildandet av gårdsgupper. Gårdar och utemiljö är ett naturligt område att samverka med våra kunder kring. Det lockar många hyresgäster att medverka i till exempel trädgårdsskötsel och skapar då vi-känsla och motverkar anonymitet. Under flera år framöver kommer vi att göra målmedvetna och konsekventa satsningar på att rusta upp våra utemiljöer.

Antalet lediga lägenheter har aldrig varit så lågt som detta år med ca 30% lägre tomställning än föregående år. Fram till i augusti låg antalet lediga lägenheter stabilt på ca 100 st, därefter har det varit en ökande trend och hade nästan dubblats vid årets slut. Det är givetvis oroande att Luleås befolkningsutveckling tycks ha avstannat under hösten 2007.

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 och har under tre år lyckats minska elanvändningen med 30%. Under nästa år kommer vi att påbörja arbetet med att effektivisera uppvärmningen av våra fastigheter genom att införa prognosstyrning, dvs uppvärmningen styrs utifrån väderleksprognosen. 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 tillsammans med Luleå Energi bildat ett gemensamt dotterbolag vars uppgift är att sälja digitala tjänster samt bygga och äga kabelnät. Detta för att öka servicen för de boende hos Lulebo. Vi har under året byggt ett eget områdesnät samt installerat aktiv utrustning för bredbandsuppkoppling. Allt för att kunna erbjuda en internetjänst som standard i lägenheterna. Vi erbjuder även ett analogt TV-utbud med fem kanaler som standard. Avsikten är också att skapa en modern, öppen och konkurrensneutral plattform där våra kunder har ett brett utbud av digitala tjänster att välja på.

Vi styr vår verksamhet utifrån de fyra styrkortet, ekonomi, kunder, utveckling och personal. Ska vi vara framgångsrika måste vi ha nöjda kunder och det får vi bara om vi har kompetent personal som trivs på jobbet och som har klara och tydliga mål uppsatta för sin verksamhet. Samtidigt måste vår verksamhet ständigt utvecklas eftersom stillastående i praktiken betyder tillbakagång. För att uppnå detta fordras en lyhördhet gentemot kunderna och effektiva kommunikationssystem samt korta beslutsvägar.

Lulebo har idag en stark ekonomi och vi kan därför hålla låga och konkurrenskraftiga hyror. Gentemot bostadsbolagen i övre Norrland har vi i snitt 3% lägre hyror och i jämförelse med riket har vi i snitt ca 8% lägre hyror.

Det finns ett par faktorer som kan påverka oss negativt i framtiden. Den ena 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. Räntekostnaderna förväntas inte stiga i samma utsträckning som under 2007 då reporäntan steg med en procentenhet till fyra procent. I ett längre perspektiv tros räntenivån falla tillbaka något. Stabila räntor i samklang med ett expansivt Luleå och ett ekonomiskt starkt Lulebo gör att det finns anledning att se ljus på framtiden.



Anders Sandberg VD



## Fastighetsbestånd

### INKÖP AV FASTIGHET

Första april inköptes fastigheten Stadsön 2:135, en fastighet med åtta byggnader byggda mellan 1947 till 1957 och med 138 lägenheter.

Vid årsskiftet ägde och förvaltade Lulebo 259 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 793 438 m<sup>2</sup>. Av denna utgjorde 92% bostadsyta.

Bolaget försöker öka andelen lägenheter på centrumhalvön.

### ÅLDERSFÖRDELNING PÅ FASTIGHETERNA

Byggår	Antal lgh	%
< =1960	683	6,1
1961-1970	3 211	28,7
1971-1980	4 610	41,1
1981-1985	254	2,3
1986-1990	1 645	14,7
1991-1995	600	5,4
1996-2000	0	0,0
2001-	201	1,8
	11 204	

### STORT UTBUK 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 11 204 lägenheter, 8 084 garage och p-platser, 284 lokaler och 899 separata förråd.

Den totala bruttohyresintäkten för bostäder uppgick till 541 Mkr.

Hur lägenheterna fördelar sig storleksmässigt framgår av nedanstående tabell:

Lägenhetstyp	Antal lgh	Yta	kr/m <sup>2</sup>
1:or	1 330	14-63,5	775,34
2:or	3 082	34-79	761,18
3:or	3 983	61-113	723,76
4:or	973	79-127,5	723,50
5:or	166	98,5-167	722,11
6:or >	9	115-179	680,03
Serviceägenheter	5	381-557	955,70
Studentägenheter	1 654	18-92,5	903,19
Lokaler	284		847,74

### LOKALER

Den 31 december 2007 fanns 284 lokaler med en total bruttohyresintäkt på 49 Mkr. Totalt finns 55 296 m<sup>2</sup> 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.

Under året har vi byggt om en del av kärhusets lokaler till 33 st studentlägenheter och i fastigheten Orren 10 har lokaler byggts om till åtta st gruppboheter samt nio st hyreslägenheter.

## UNDERHÅLL

En stor andel av fastigheterna är byggda under miljonprogrammet varför underhållsnivån är förhållandevis hög. För år 2007 har underhållskostnaderna uppgått till 156,3 (174,3) Mkr.

Under detta år har renoveringen av kvarteret Kristallen fortsatt med etapperna 4 och 5. Kristallen är ett bostadsområde som byggdes i slutet av sextiotalet och ligger ca 5 km från centrum med närhet till Luleå älv. Renoveringen omfattar ca 800 lägenheter för de 4 etapperna

Fastighet	Underhållskostnader tkr
Kristallen, etapp 4	28 638
Orren 10, ombyggnad	15 025
Kv Kristallen, mark o p-plats	7 250
Orren 6, ombyggnad kontor	4 636
Kårhuset, ombyggnad	3 498
Kronometern/Sextanten, badrum	3 134

och färdigställdes under 2007. Den yttre miljön kommer att genomgå en omfattande upprustning i etapperna 5 och 6. Parkanläggningar mellan husen förändras genom att asfaltytorna minskas till förmån för i huvudsak stenplattor. Garagelängorna kommer att rivas och ersättas med ett parkeringshus.

I samband med ombyggnationerna i Orren 6 och 10 har underhållsätgärder för ca 20 Mkr gjorts.

## INVESTERINGAR

Totala investeringarna uppgick till 239 Mkr varav 105 Mkr avsåg inköp av fastighet och andelar i dotterbolag. I samband med större underhållsprojekt görs nästan alltid en del standardhöjande åtgärder.

Fastighet	Investeringskostnader tkr
Orren 10, ombyggnad	39 688
Kårhuset, ombygg till 33 lgh	20 899
Kv Kristallen, mark o yttre miljö	14 123
Bredband, aktiv utrustning	10 841
Kristallen etapp 4, renov lgh	8 860
Områdesnät	8 186
Hertsön, rivning fastighet	5 086
Svartholmen, ny ventilation	3 281
Tygeln, mark+carportar	2 114

# Marknad

Vid årsskiftet uppgick Luleås befolkning till 73 146 personer. Under 2007 minskade befolkningen med 167 personer. Kommunens prognos visar de närmaste åren på en befolkningsökning ca 350 personer per år fram till år 2016.

Luleå är en betydande utbildningsstad med ett stort universitet. Bolaget innehar ca 1650 studentlägenheter, dessa är belägna inom en radie på 3 km från universitetet.

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. Under 2008 kommer internetuppkoppling att ingå som standard för lägenheterna och ett brett utbud av bredbandstjänster kommer att kunna erbjudas via dotterbolaget Lunet AB.

## VAKANSER

Den genomsnittliga vakansgraden (exkl studentlägenheter) har under året varit 1,3%, vilket är den lägsta tomställningen sedan bolaget startade.

## FLYTTFREKVENNS

Vi arbetar målmedvetet med att få våra kunder att trivas och bo kvar, trots det har omflyttning stadigt ökat under de senaste åren och var år 2007 24,4%. Anledningen till den ökade omflyttningen kan antas bero på att ett stort tillskott av nyproducerade lägenheter, både hyresrätter, bostadsrätter och villor.

## AVHYSNINGAR

Bolaget har sedan ett antal år effektiviserat utyrningsprocessen 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 2007 ca 12% och andelen som inte betalt hyran när nästa hyra förfaller var 1,3%. Under 2007 uppgick antalet ansökningar om avhysning till 194 st, varav 33 st 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 92% av lägenheterna har idag bofond vilket gör det möjligt för hyresgästen själv att bestämma när mattor och tapeter ska förnyas. Uttag från bofonden under 2007 för lägenhetsunderhåll var 16,6 Mkr (15,2).

## KOMMUNIKATION

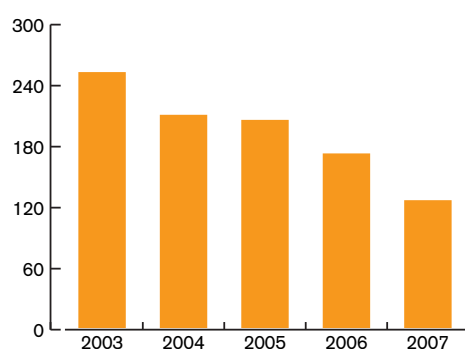
Lulebo kommunicerar dagligen med omvärlden. Kunder, ägare, allmänheten, samarbetspartners och medier har alla ett intresse av Lulebo. Kommunikationens syfte är bland annat att främja ett varaktigt förtroende för Lulebo. Ett stort arbete läggs varje år ned på att skapa förutsättningar så att kunderna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

Den planerade informationen sker genom flera kanaler. På webbplatsen [www.lulebo.se](http://www.lulebo.se) finns information om lediga lägenheter, nybyggnationer och andra nyheter. Här hittar man även information

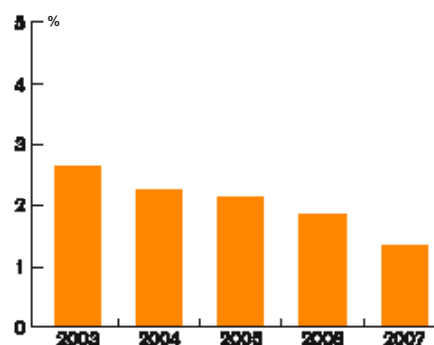
om vart man ska vända sig i olika frågor, hur man som hyresgäst ska agera vid olika situationer samt vilka grundläggande regler som gäller. Som hyresgäst kan man via Mitt boende styra sin motorvärmare. Från sin personliga sida kan man även beställa hyresavtal.

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.

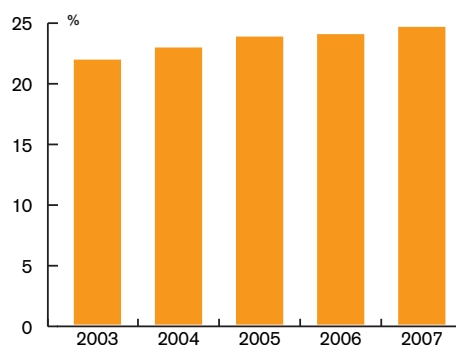
Årsmedeltal vakanta lägenheter (exkl. studentlgh.)



Vakanta lägenheter (andel av totala beståndet)



Flyttningsfrekvens (exkl. studentlgh.)





Kundtidningen Här&Där är en viktig kanal som delas ut till alla hushåll i kommunen och som enligt den senaste mätningen läses av 88% av hyresgästerna, varav 81% ansåg att tidningen var bra eller mycket bra.

### 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 såväl gruppernas som kvartersvärdarnas kommunikation för att identifiera eventuella hinder i gårdsgruppernas 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, 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 motorvärmars stolpe.

### 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. Under 2008 kommer samtliga studentlägenheter att flyttas över från universitetets bredbandsnät Sunet till Lunets bredbandsnät med internetuppkoppling som standard.

Bruttointäkterna för studentbostäder var under året 52,5 (51,9) Mkr och hyresbortfallet var 4,1 (1,5) Mkr.





## 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 arbetstagarorganisationen 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 2007 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 2008. 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 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 som konsolideras i moderbolaget Luleå Kommunföretags koncernredovisning. Under verksamhetsåret görs budget och prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget även i enlighet med bolagets balanserade styrkort.

## Våra medarbetare

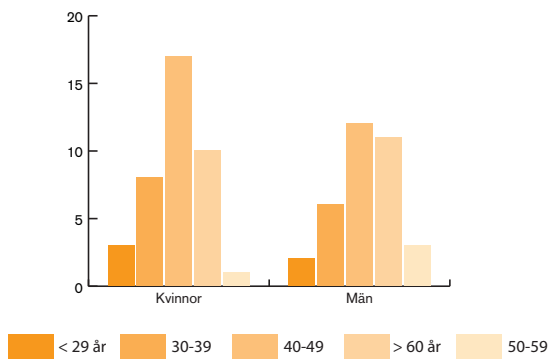
I personalpolicyn klargörs företagets inriktning att vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda möjligheter till delaktighet och inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisationen. En god arbetsmiljö där hälsa och jämställda förhållanden främjas genom årliga medarbetarsamtal och individuella utvecklingsplaner är prioriterade arbetsuppgifter 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 en del av företagsledningen. På huvudkontoret finns bolagets VD samt stabsfunktioner.

Antalet fast anställda var vid årsskiftet 73 st varav 38 kvinnor och 35 män. Vid årsskiftet arbetade fyra anställda deltid, samtliga kvinnor. Antalet sjukdagar per snittanställd har under 2007 varit 5,5 dagar, föregående år var antalet dagar 6,7.

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, (3 män och 19 kvinnor), har kvinnorna 104,8% (103,2) av lönen i förhållande till männen och i gruppen kvartersvärdar (19 män och 6 kvinnor) hade kvinnorna 98% (100,6) i förhållande till männen löner.

Antalet anställda



## 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.

Ränteutvecklingen för de långa lånen har under 2007 haft en generell uppåtgående trend, likväl som de kortsiktiga lånen.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 2 501 Mkr (2 327), en ökning med 184 Mkr. Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 96% (89). Antalet lån har ökat och var vid årsskiftet 35 st (33). 67,9% (69,1) 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 24%, andel rörlig med räntetak är 42% och andelen fast ränta 34%.

Finansnetto försämrades med 21,2 Mkr och uppgick till 87,3 Mkr (66,1). Räntekostnaderna uppgick till 91,4 Mkr (71,4), vilket motsvarar 117 kr (90) per kvadratmeter bostads- och lokalyta. Den genomsnittliga bruttoräntan på fastighetslånen har varit 3,8% (3,1)



# 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 normallag och kontrollerbar.

## HYRESINTÄKTER

**BOSTÄDER.** Våra bostadshyror bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen. En överenskommelse har träffats mellan parterna om höjning av hyran för perioden 070601-080531 med 2,74%.

Under 2007 har Lulebo ett nettotillskott av 123 lägenheter samtidigt som andra aktörer nyproducerat både hyresrätter, bostadsrätter och villor. Under första halvåret 2007 var antalet lediga lägenheter ca 100 st men under hösten har antalet i det närmaste fördubblats. 70% av de tomma lägenheterna är treor och därför är risken för bestående vakanser i fastighetsbeståndet mest överhängande på Hertsön och i Råneå där vi har en förhållandevis stor andel treor. Råneå har dessutom ytterligare en riskfaktor då Migrationsverket hyr 50 lägenheter av totalt 267 st.

**LOKALER.** Bruttohyresintäkter för lokaler är 45,1 Mkr varav egna lokaler utgör 4,3 Mkr. 80% 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 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 centrumanläggningarna och utarbetat projekt för vart och ett av dessa. Tillsammans har vi kommit fram till vilka åtgärder som ska vidtas för att höja standarden och trivselen i dessa anläggningar. Under 2008 kommer Björkskatans centrum att genomgå omfattande åtgärder av marken och den yttre miljön, även byggnaderna kommer till viss del att byggas om.

Planen är att skapa ett torg i södra delen av centrumet och att förbättra tillgängligheten samt att se över den yttre miljön. Syftet är bland annat att skapa ett levande centrum i en trygg miljö med mötesplatser för boende i området. Avsikten är att påbörja förändringarna under sommaren 2008.

## TAXBUNDNA KOSTNADER

Taxebundna kostnader består av el, fjärrvärme, vatten och sophämtning. Dessa kostnader uppgår till ca 50,1% (48,9) av driftkostnaderna. Förändring av dessa taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Under året har en policy för elupphandling fastställts av styrelsen. Lulebo har under flertal år arbetat för att minska medieförbrukningen.

## FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten utgör 2,2% (2,8) av den totala fastighetskostnaden. I och med införandet av fastighetsavgift kommer kostnaderna att öka 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 kommande år skall alla i bolaget genomgå utbildning i systematiskt brandskyddsarbete.

	%	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 2008

## RÄNTEKOSTNADER

För att mildra effekterna av 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 för att öka soliditeten är fastlagd i våra övergripande mål.



## 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 verksamhetsområdet och respektive befattningshavare som berörs av lagstiftningen inom sitt ansvarsområde, ansvarar för att hålla sig uppdaterad och ha tillräcklig kompetens.

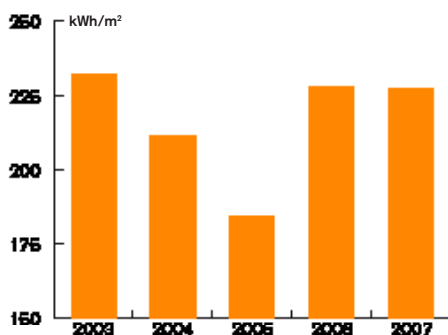
Vid entreprenadupphandlingar ställs långtgående kvalitets- och miljökrav på entreprenörer och även underentreprenörer. Vid varje projekt fastställer entreprenörerna kvalitets- och miljömål som är

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

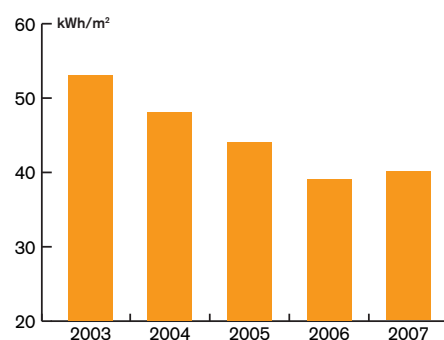
Lulebo förser hyresgästerna med informationsmaterial om källsortering och driver tillsammans med Luleå kommunala renhållning ett projekt för att påverka hyresgästernas miljömedvetenhet och engagemang för källsortering.

Lulebo har uppställda mål för att minska företagets miljöpåverkan. Ett av dessa är att minska energiförbrukningen med 5% för perioden 2007-2009. Under 2007 har vi lyckats minska energiförbrukningen med ca 0,4%. Vi ska även minska mängden osorterat/brännbart avfall med i snitt 5% per år fram till 2009. År 2007 var minskningen 7%.

Energiförbrukning



Elförbrukning



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



# Förvaltningsberättelse

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Styrelsen och verkställande direktören för Lulebo AB (556007-0541) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2007.

## 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 11 200 st, respektive ca 290 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 bedrivs 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. Målstyrd utveckling av verksamheten är ledstjärnor i vår strategi, där ökad affärsmässighet, hög kvalitet och engagemang är huvudkomponenter för att skapa ett tryggt och personligt boende. I våra ögon är hyresgästerna en viktig resurs i utvecklingen av Lulebo. Vi måste vara lyhörda för deras önskemål och medverka till att skapa personligt boende. Vi ska ta tillvara de möjligheter som utvecklingen av IT medför genom fortsatta satsningar på IT-området. Under kommande år kommer alla hyresgäster att som standard ha kostnadsfri internetuppkoppling. En miljöriktig förvaltning och underhåll tillsammans med kompetensutveckling av personalen är enligt vår bedömning ytterligare framgångsfaktorer i vårt led att förverkliga vår vision.

## MÅL

Lulebo har fastställt övergripande mål för bolaget som helhet t o m 2009. Därutöver finns kortsiktiga delmål för vart och ett av våra geografiskt uppdelade resultatområden samt detaljerade miljömål. De övergripande målen omfattar de olika grundpelarna i vår organisation som ekonomi, marknad, utveckling samt personal.

## EKONOMI

De övergripande målen avseende vår ekonomi är en fortsatt ökning av soliditeten som år 2009 ska ha uppnått 11%. Räntabiliteten på totalt kapital ska vara 3,1%. Vi ska även öka värdet av våra fastigheter vilket medför en fortsatt hög underhållsnivå. Våra underhållskostnader ska i snitt årligen uppgå till 190 kr/m<sup>2</sup> under perioden.

## 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%. Vi ska årligen bidra med 0,4% till stöd för verksamhet som utvecklar våra bostadsområden. Våra mätningar av nöjd kund index ska minst uppgå till 94%. Vårt serviceindex ska uppgå till minst 94%.

## UTVECKLING

Vi ska alltid arbeta med minst tre projekt som utvecklar företaget. Vi ska löpande under perioden arbeta med minst fem projekt som utvecklar våra stadsdelar och bostadsområden och vi ska ständigt arbeta med vår Lulebostandard, med preciserade miljökrav, så att det är ett levande dokument.

## PERSONAL

Vår 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 fem sjukfrånvarodagar per år.

## Måluppfyllelse

### EKONOMI

Vårt ekonomiska mål var att öka soliditeten till 11% fram till och med år 2009. Soliditeten var vid årsbokslutet 8,8% (9,1). Räntabiliteten på totalt kapital ska vara 3,1%. Vi uppnår i år 3,6% (3,1). Underhållskostnaderna för 2007 är 197 kr/m<sup>2</sup> (221).

### MARKNAD

Utifrån koncernbudgeten uppställda verksamhets- och övriga mål redovisas härmed uppfyllelse av fastställda mål till den del mätningar har gjorts.

Lulebos primära uppgift är att tillhandahålla och erbjuda bostäder med bra boendemiljö och service. Bolaget har en kundstyrd organisation vars policy är att sätta kunden i centrum. I och med de kundmätningar som görs via enkäter följs detta primära mål upp. Nöjdhetsindex uppgick vid senaste mätningen 2006 till 96% (94%) och serviceindex var 92%. Vi har även som mål att bidra med 0,4% årligen för att stödja hyresgästerna till en meningsfull fritid med tyngdpunkt på barn och ungdomar. Det gäller främst att stödja lokala initiativ för att främja trivsel i närmiljön. Under året har vi bidragit med ca 1,8 Mkr.

Hyresbortfallet var för år 2007, 2,1% (2,2), och för garage och p-platser 11,3% (12,3). Hyresbortfall för lokaler var för året 4,0% (3,1).

En fortsatt kostnadsminimering som bidrar till att hyresgästerna erbjuds rimliga hyror och hög kvalitet fortgår alltså. En jämförelse med städer i Norrland och riket i övrigt visar att vi håller låga och konkurrenskraftiga hyror. Gentemot bostadsbolagen i övre Norrland har vi i snitt 3,0% lägre hyror och i jämförelse med riket har vi i snitt 7,9% lägre hyror.

### UTVECKLING

Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa de uppsatta miljömålen. Vi följer våra uppställda krav på att entreprenörer ska inneha miljöredovisning. Ett samarbetsprojekt som bedrivits tillsammans med Luleå Energi har under året resulterat i att bolagen bildat ett gemensamt dotterbolag vars uppgift är att sälja digitala tjänster samt bygga och äga kabelnät. Tillsammans med Renhållningen har ett projekt bedrivits vars syfte är att minska mängden osorterat/brännbart avfall samt utreda den mest ekonomiskt fördelaktiga formen för grovsopshandling.

Under året har en utvärdering av nyttan att avflyttningsbesikta lägenheterna med handdatorer gjorts. Liksom tidigare år har planerade underhållsprojekt bedrivits i stort sett i alla stadsdelar.

### PERSONAL

Lulebo har 73 (73) fast anställda med en jämn åldersstruktur och könsfördelning. Andelen män var vid årsskiftet 47,2% (49,3). Antalet sjukdagar per snittanställd har under 2007 varit 5,5 dagar, föregående år var antalet dagar 6,4. 82% av personalen har högt fem sjukfrånvarodagar under 2007. Under året har fyra personer slutat sin anställning och tre personer har anställts. Nöjd medarbetarindex var vid mätning våren 2007 4,1 (4,4) på en skala 1-5. Personalen ska till 95% ha genomgått de utbildningar som svarar mot den grundutbildning som angetts för respektive personalgrupp. Årets måttal visar att 81% (89) av grundutbildningarna är genomförda.

### HYROR

Avtal är tecknat med Hyresgästföreningen Region Norrland om hyror för perioden 070601-080531. Den genomsnittliga hyran för bostäder exkl studentbostäder per den 31/12 var 739,00 kr/m<sup>2</sup> (718,56), för studentbostäder var hyran 903,19 kr/m<sup>2</sup> (883,45).

Hyrorerna för lokaler var i genomsnitt 846,65 kr/m<sup>2</sup> (831,69).

Efterfrågan på hyreslägenheter har minskat under året. Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 193 st (128). De outhyrda lägenheterna utgjorde vid årsskiftet 2,0% (1,4) av det totala bostadsbeståndet.

### FLYTTNINGSFREKVENNS

Antalet flyttningar har under året varit 2 326 st (2 226) exklusive studentbostäder, vilket motsvarar en flyttningsfrekvens med 24,4% (23,5). Antal avflyttade studenter var 994 (996) vilket motsvarar en flyttfrekvens på studentbostäder med 60,0% (59,1).

### INVESTERINGAR

Årets nettoinvesteringar uppgick till 239,1 Mkr (181,5). Under året har Lulebo tillsammans med Luleå Energi investerat i dotterbolaget Lunet AB, vars verksamhet är att äga, bygga och sköta driften av Luleås fiberoptiska bredbandsnät. Lunet skall även vara tjänsteleverantör i sitt egna nät och erbjuda tjänster som Internetaccess, TV och telefoni. Första april inköptes en hyresfastighet i Gammelstad. Andra investeringar har gjorts i samband med större renoveringar





som exempelvis kvarteret Orren, Kristallen samt i Kårhuset. Under året har även utbyggnad av områdesnät för bredband samt inköp av tillhörande aktiv utrustning gjorts.

### EKONOMI

Verksamhetsåret 2007 visar ett överskott efter finansnetto med 11,5 Mkr (11,4), vilket är 1,2 Mkr sämre än budget. Efter skatter och dispositioner är resultatet 8,3 Mkr (9,0). Bolaget har lämnat ett koncernbidrag på 11,7 Mkr (12,7).

Bruttoresultatet har ökat till 96,7 Mkr (78,9). Hyresintäkterna uppgick till 595,4 Mkr (579,2). Under 2007 inköptes en hyresfastighet i Gammelstad med 138 lägenheter.

Hyresbortfallet för bostäder var 12,7 Mkr (13,4) och motsvarar 2,3% (2,5) av bruttohyrorna för bostäder.

Hyresbortfallet för p-platser och garage var 2,5 Mkr (2,6) vilket motsvarar 11,3% (12,3) av bruttointäkterna för p-platser och garage.

Driftkostnaden var 273,7 Mkr (256,0).

Hyresbortfallet på lokaler är 2,0 Mkr (1,5) och utgör 4,0% (3,1) av totala bruttointäkterna för lokaler.

Underhållskostnaden uppgick till 156,3 Mkr (175,8), vilket motsvarar 196,60 kr/m<sup>2</sup> (221,39).

Räntenettot exklusive räntebidrag är -89,3 Mkr (-69,5).

Räntebidragen har under året varit 2,0 Mkr (3,4).

### LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 2 249,1 Mkr (2 249,1) vilket motsvarar en soliditet på 8,8% (9,1).

Den finansiella nettoskuldssättningen (lån minus likviditet exklusive tillgodohavande på koncernkonto) har ökat med 2 449,2 Mkr (2 308,7). De likvida medlen uppgick till 52,4 Mkr (18,2).



## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

### UTVECKLINGSARBETE

Renoveringen av Kalkällan påbörjas under 2008 och kommer att pågå under sex år. Ombyggnation av ett höghus till ett första Årgångshus kommer att startas under hösten. Projektering av Lulsundsberget färdigställs och beslut om igångsättning av första etappen kommer att tas under våren. Vid halvårsskiftet 2008 kommer samtliga lägenheter att som standard ha tillgång till bredband och internetuppkoppling. I samverkan med Luleå Kommun kommer Björkskatans centrum att genomgå en omfattande förändring av yttre miljön. Det kommer även att omfatta viss ombyggnad av lokalerna i handelshuset. I syfte att minska energiförbrukningen kommer ett test av prognosstyrning av undercentraler att genomföras.

### KVALITET

Kvalitetstänkande samt kvalitetssäkring är ett prioriterat ämnesområde för Lulebo. En skärskild vikt läggs vid att behandla kundsynpunkter som inkommer kontinuerligt. Två internrevisioner av vårt kvalitetssystem görs årligen. Kontroller av hur väl standarden i ISO 9001 uppfylls i vårt kvalitetssystem görs vid dessa revisioner. I kvalitetsarbetet 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 vår miljöpolicy där vi anger en inriktning på att verka för en ekologiskt hållbar utveckling av samhället.

Under kommande år kommer energideklarationer att upprättas för varje fastighet.

### EKONOMI

Bolagets resultatutveckling för 2008 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 2008.

### FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 45 780 883 kronor, varav årets vinst 8 309 742 kronor balanseras i ny räkning.

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

# Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2007	2006
<b>HYRESINTÄKTER</b>			
Hysesintäkter		612 524	596 712
Avgår: Hyresbortfall		-17 111	-17 469
Aktiverat arbete för egen räkning		463	1 325
Övriga förvaltningsintäkter		9 143	8 006
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>605 019</b>	<b>588 574</b>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	1, 4	-273 683	-256 003
Underhållskostnader		-156 327	-175 763
Fastighetskatt		-11 278	-14 065
Avskrivningar	3	-67 072	-63 870
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-508 360</b>	<b>-509 701</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>96 659</b>	<b>78 873</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-2 369	-2 373
Övriga rörelseintäkter	2	4 488	956
Övriga rörelsekostnader		-	-3
<b>Rörelseresultat</b>		<b>98 778</b>	<b>77 453</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	156	806
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 439	1 109
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		2 024	3 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 898	-71 395
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 499</b>	<b>11 351</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Bokslutsdispositioner	6	242	1 470
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 741</b>	<b>12 821</b>
Skatt på årets resultat	7	-3 431	-3 787
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 310</b>	<b>9 034</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	2 606 838	2 602 374
Inventarier och installationer	9	9 179	14 011
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	179 188	71 641
		<b>2 795 205</b>	<b>2 688 026</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i joint venture	11	65 001	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	130	130
Uppskjuten skattefordran	13	3 880	4 029
Andra långfristiga fordringar	14	461	576
		<b>69 472</b>	<b>4 735</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 864 677</b>	<b>2 692 761</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 389	3 120
Fordringar Luleå Kommun, koncernkonto	15	52 319	18 135
Hysesfordringar		1 853	474
Skattefordringar		2 374	-
Övriga fordringar		1 856	3 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14 506	11 127
		<b>74 297</b>	<b>36 120</b>
Kassa och bank	15	90	78
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>74 387</b>	<b>36 198</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 939 064</b>	<b>2 728 959</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (33 048 aktier)		33 048	33 048
Reservfond		176 146	176 146
		<b>209 194</b>	<b>209 194</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		37 471	27 712
Årets resultat		8 310	9 033
		<b>45 781</b>	<b>36 745</b>
		<b>254 975</b>	<b>245 939</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	18	4 100	4 342
Periodiseringsfonder		85	85
		<b>4 185</b>	<b>4 427</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	19	2 501 500	2 326 957
Övriga skulder		93	124
		<b>2 501 593</b>	<b>2 327 081</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörskulder		97 540	54 846
Skulder till koncernföretag		30 643	39 140
Skatteskulder		-	1 354
Övriga skulder		1 065	730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	49 064	55 442
		<b>178 312</b>	<b>151 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 939 065</b>	<b>2 728 959</b>
		2007-12-31	2006-12-31

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		809 618	800 084
		<b>809 618</b>	<b>800 084</b>

### Ansvarförbindelser

Hyresgäststyrtd underhåll

Ansvarsbelopp, Fastigo		129 872	119 262
		480	462
		<b>130 352</b>	<b>119 724</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2007	2006
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		11 499	11 351
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		67 058	64 948
		<b>78 557</b>	<b>76 299</b>
Betald skatt		-148	-222
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>78 408</b>	<b>76 077</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-38 177	35 538
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		26 800	-28 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>67 031</b>	<b>83 096</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-174 544	-182 929
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		307	228
Investeringar i finansiella tillgångar		-64 737	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	3 974
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-238 974</b>	<b>-178 727</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Minskning/Ökning låneskuld		174 512	99 969
Erhållna aktieägartillskott		9 168	8 442
Lämnade koncernbidrag		-11 725	-12 734
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>171 955</b>	<b>95 677</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>12</b>	<b>45</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>		<b>78</b>	<b>33</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>90</b>	<b>78</b>
		2007	2006
<b>TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS</b>			
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>			
Erhållen ränta		4 968	5 191
Erlagd ränta		-89 187	-69 902
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>			
Avskrivning av tillgångar		67 072	63 870
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar		-23	-1
Kostnadsförd pågående nyanläggning		9	1 079
		<b>67 058</b>	<b>64 948</b>
<b>LIKVIDA MEDEL</b>			
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:			
Kassa och bank		90	78

# 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.

### Redovisning intäkter

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

### Skatt

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

### Fordringar

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

### 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.

### Av- och nedskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Leasing - leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella. 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.

### Likvida placeringar

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

### KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp.

Koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd, nämligen att minimera koncernens totala skatt. Eftersom koncernbidraget därför inte utgör vederlag för utförda prestationer, redovisas det direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess skatteeffekt.

### Joint ventures

Ett joint venture är en verksamhet som drivs av två eller flera parter vars samarbete är avtals-reglerat. 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 26 % av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

**NOT 1** Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**Medelantalet anställda**

	2007	2006
Sverige	78	76
Varav män	50%	49%
<b>Summa</b>	<b>78</b>	<b>76</b>

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2007	2006
Styrelse och VD	1 030	1 118
Övriga anställda	23 313	22 757
<b>Summa</b>	<b>24 343</b>	<b>23 875</b>
Sociala kostnader	12 130	11 378
(varav pensionskostnader)	(4 218)	(3 622)

Av företagets pensionskostnader avser 500 745 kr (500 424) VD.  
VD har en uppsägningstid på 24 månader om uppsägning sker från bolagets sida.  
Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning**

	2007		2006	
	Andel kvinnor	Andel kvinnor	Andel kvinnor	Andel kvinnor
Styrelsen	28,6%	42,9%		
Övriga ledande befattningshavare	50,0%	50,0%		

**Sjukfrånvaro**

	2007	2006
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2,3%	2,7%

Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro 60 dagar eller mer	52,9%	30,9%
--------------------------------------------------------------------------------------------	-------	-------

**Sjukfrånvaro som en andel av varje grups ordinarie arbetstid:**

	2007	2006
<b>Sjukfrånvaron fördelad efter kön:</b>		
Män	3,3%	2,5%
Kvinnor	1,8%	2,9%

**Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:**

29 år eller yngre	1,8%	7,2%
30-49 år	2,7%	2,6%
50 år eller äldre	2,5%	1,8%

**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2007	2006
KPMG Bohlins AB		
Revisionsuppdrag	72	71
Andra uppdrag	12	40

**NOT 2** Övriga rörelseintäkter

	2007	2006
Återvunna hyresfordringar	823	792
Skadestånd	3 622	-
Vinst vid försäljning av inventarier	23	1
Övrigt	20	163
	<b>4 488</b>	<b>956</b>

**NOT 3** Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar

	2007	2006
Byggnader	-58 206	-54 848
Markanläggningar	-2 041	-1 896
Inventarier och installationer	-6 826	-7 126
	<b>-67 073</b>	<b>-63 870</b>

**NOT 4** Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2007	2006
Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal		
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	418	431

Framtida leasingkostnader uppgår till 1 009 671 kr.

**NOT 5** Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2007	2006
Ränteintäkter, koncernföretag	-	66
Ränteintäkter, övriga	156	739
	<b>156</b>	<b>805</b>

**NOT 6** Bokslutsdispositioner

	2007	2006
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
- Inventarier och installationer	242	1 470
	<b>242</b>	<b>1 470</b>



**NOT 7** Skatt på årets resultat

	2007	2006
Korrigerig föregående års skatt	-	-129
	-	<b>-129</b>
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-148	-93
Uppskjuten skatt på lämnat koncernbidrag	-3 283	-3 566
	<b>-3 431</b>	<b>-3 659</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-3 431</b>	<b>-3 787</b>

**NOT 8** Byggnader och mark

	07-12-31	06-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	3 215 163	3 009 441
Nyanskaffningar	56 208	117 624
Omklassificeringar	8 503	88 098
	<b>3 279 874</b>	<b>3 215 163</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-558 870	-502 126
Avyttring och utrangering	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-60 247	-56 744
	<b>-619 117</b>	<b>-558 870</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar, erhållna statliga stöd</b>		
Vid årets början och slut	-34 732	-34 732
	<b>-34 732</b>	<b>-34 732</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början och slut	-19 187	-19 187
	<b>-19 187</b>	<b>-19 187</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 606 838</b>	<b>2 602 374</b>
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	2 962 542	2 091 810
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	715 242	501 924
I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med	2 755	2 755
I anskaffningsvärdena ingår mark med	249 547	231 574

**NOT 9** Inventarier och installationer

	07-12-31	06-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	49 024	47 857
Nyanskaffningar	2 278	1 515
Avyttringar och utrangeringar	-467	-348
	<b>50 835</b>	<b>49 024</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-35 013	-28 009
Avyttringar och utrangeringar	183	122
Årets avskrivning enligt plan	-6 826	-7 126
	<b>-41 656</b>	<b>-35 013</b>
Redovisat värde vid årets slut	<b>-9 179</b>	<b>-14 011</b>

**NOT 10** Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	07-12-31	06-12-31
Vid årets början	71 641	97 028
Omklassificeringar till byggnad	-6 014	-88 098
Omklassificeringar till markanläggning	-2 399	-
Kostnadsförd pågående nyanläggning	-9	-1 079
Investeringar	116 059	63 790
	<b>179 188</b>	<b>71 641</b>

**NOT 11** Andelar i joint venture

	07-12-31	06-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	65 001	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 001</b>	<b>-</b>

**Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i joint venture**

Joint venture /org nr, säte	Justerat EK /Årets vinst <sup>1)</sup>	Andelar/antal i % <sup>2)</sup>	Redovisat värde
<b>Direkt ägda</b>			
Lunet AB, 556713-2153	45 965 136	50 65 001	65 001

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

<sup>1)</sup> 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.

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

**NOT 12** Andra långfristiga värdepappersinnehav

	07-12-31	06-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början och slut	130	130
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
Andelar	Bokfört värde	Marknadsvärde
Byggnadsförsäkring AB	90	90
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	<b>130</b>	<b>130</b>

**NOT 15** Fordringar Luleå Kommun, konsernkonto

Avser tillgodohavande av likvida medel på internkonto som ägs av Luleå Kommun.

Bolaget har en intern outnyttjad checkräkningskredit om 10 000 000 kronor.

**NOT 13** Uppskjuten skattefordran

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
2007-12-31				
Byggnader och mark	3 740	-	3 740	
Kundfordringar	140	-	140	
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>3 880</b>	<b>-</b>	<b>3 880</b>	
2006-12-31				
Byggnader och mark	3 833	-	3 833	
Kundfordringar	196	-	196	
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>4 029</b>	<b>-</b>	<b>4 029</b>	
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	3 833	-92	-	3 740
Kundfordringar	196	-56	-	140
	<b>4 029</b>	<b>-148</b>	<b>-</b>	<b>3 880</b>

**NOT 14** Andra långfristiga skulder

	07-12-31	06-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	576	692
Reglerade fordringar	-115	-115
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>461</b>	<b>576</b>

**NOT 16** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	07-12-31	06-12-31
Upplupna räntebidrag	232	581
Tomträttsavgälder	1 259	1 338
Fastighetsförsäkring	3 632	3 902
Kabel-TV	1 484	1 586
Skadestånd	3 207	-
Övriga poster	4 692	3 720
	<b>14 506</b>	<b>11 127</b>

**NOT 17** Eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	33 048	176 146	36 745
Aktieägartillskott, erhållna			9 168
Koncernbidrag, lämnade			-11 725
Skatteeffekt på koncernbidrag			3 283
Årets resultat			8 310
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 048</b>	<b>176 146</b>	<b>45 781</b>

**NOT 18** Obeskattade reserver

	07-12-31	06-12-31
<b>Ackumulerade avskrivningar utöver plan:</b>		
Maskiner och inventarier	4 100	4 342
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2003	85	85
	<b>4 185</b>	<b>4 427</b>

Av obeskattade reserver utgör 1 171 763 kronor (1 239 634 ) uppskjuten skatt.

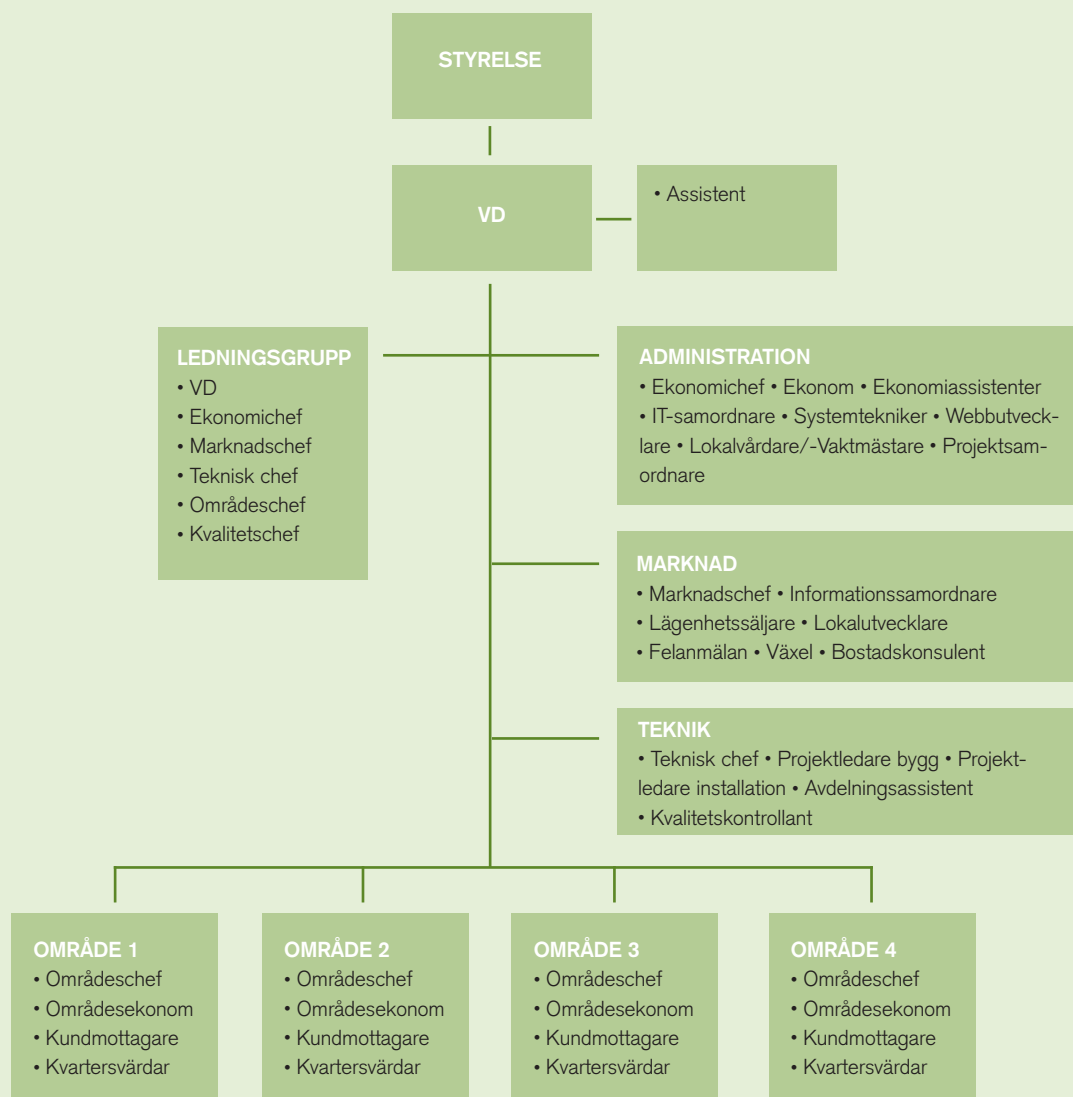
**NOT 19** Fastighetslån

	07-12-31	06-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 501 500	2 326 957
	<b>2 501 500</b>	<b>2 326 957</b>
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	809 618	800 084
	<b>809 618</b>	<b>800 084</b>

**NOT 20** Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter

	07-12-31	06-12-31
Upplupna räntekostnader	12 057	9 346
Förutbetalda hyresintäkter	27 810	38 729
Övriga poster	9 197	7 367
	<b>49 064</b>	<b>55 442</b>

# Organisationsschema



## Styrelse och revisor

Luleå den 15 februari 2008

Kjell Mickelsson ORDFÖRANDE  
Ingvar Edelswärd  
Eva Bergström  
Krister Hammarbergh  
Camilla Hansen  
Anders Sandberg VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
Kjell Nilsson ARBETSTAGARREPRESENTANT

Min revisionsberättelse har avgivits 2008-02-15  
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 2007. 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 ersättningskyldig 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 15 februari 2008

Hans Öystilä  
Auktoriserad revisor

# Fem års översikt

(Mkr)

	2007	2006	2005	2004	2003
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter	595	579	583	581	565
Övriga intäkter	10	8	7	8	12
Driftkostnader	-274	-256	-256	-248	-245
Underhållskostnader	-156	-176	-254	-161	-160
Fastighetsskatt	-11	-14	-14	-14	-12
Av- och nedskrivningar	-67	-63	-63	-62	-58
Centrala kostnader	-2	-2	-2	-2	4
Övriga rörelseintäkter	4	1	81	0	0
Finansnetto	-87	-66	-72	-89	-98
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>9</b>
<b>Balansräkning</b>					
Fastigheter	2795	2688	2507	2617	2608
Övriga anläggningstillgångar	69	5	9	10	10
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	74	36	72	50	25
Eget kapital	255	246	238	224	221
Rörelseskulder ej räntebärande	178	152	180	134	125
Låneskulder räntebärande	2502	2327	2227	2312	2306
Antal lägenheter	11204	11093	11162	11534	11532
Lägenhetsyta m <sup>2</sup>	732623	723981	724013	745741	745150
Lokalyta	55296	55173	53236	51122	51149
<b>Summa ytor</b>	<b>787919</b>	<b>779154</b>	<b>777249</b>	<b>796863</b>	<b>796299</b>



