



ÅRSREDOVISNING 2011



Bolaget i korthet	3
Sammanfattning och nyckeltal	4
VD-kommentar	5
Verksamhetsberättelse	
Organisation och ledning	7
Fastighetsbestånd	8
Marknad	9
Medarbetare	10
Finansiering	10
Känslighetsanalys	12
Förvaltningsberättelse	15
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Organisationsschema	28
Styrelse och revisor	28
Revisionsberättelse	29
Fem års översikt	30

ÅRSREDOVISNING 2011
LULEBO AB
ORGNR 556007-0541

LULEBO

Lulebo AB

Lulebo äger och förvaltar 247 fastigheter med 10 703 lägenheter, varav 1 502 studentbostäder och 267 lokaler. Företaget är ett helägt kommunalt bolag som grundades 1996. Fastigheternas bokförda värde är 2,9 miljarder kronor. Under 2011 omsatte bolaget 648 miljoner kronor. Lulebo har en decentraliserad organisation med tre områdeskontor och åtta kvartersvärdskontor strategiskt placerade i bostadsområdena.

BOLAGET I KORTHET

ÄGARE
LULEÅ KOMUNFÖRETAG AB

BILDAT ÅR

1996

ANTAL LÄGENHETER (ST)

10 703

TOTAL LÄGENHETSUTA (M²)

698 724

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

74

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER (MKR)

3 048

RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)

2 739

TOTALA INTÄKTER (MKR)

648

HYRESINTÄKTER (MKR)

631

BRUTTORESULTAT (MKR)

19

RESULTAT EFTER SKATT (MKR)

6

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL (%)

3,8

SOLIDITET (%)

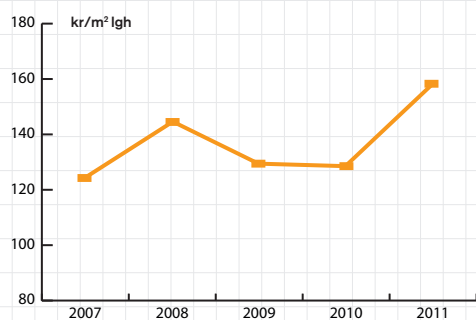
9,1

Året i korthet

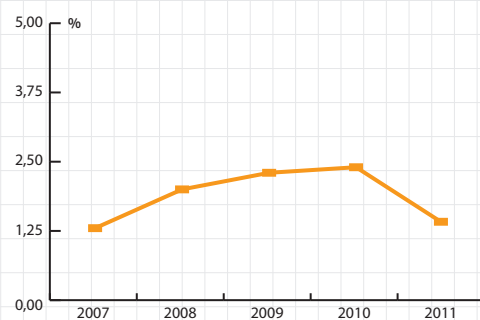
- ▶ Årets renoveringsprogram för att höja standarden och öka trivselen i bostadsområdena var bolagets största satsning någonsin.
- ▶ En befintlig fastighet i Norra hamn byggdes på med två våningar och 10 nya lägenheter blev inflyttningsklara i maj.
- ▶ Under hösten blev de två höghusen på Lulsundsberget, med totalt 104 lägenheter, klara för inflyttning.
- ▶ I september blev 32 lägenheter i årgångshuset på Hertsötorg klara för inflyttning.
- ▶ På natursköna Gältzaudden tillkom 15 nyproducerade lägenheter under slutet av året.
- ▶ I februari såldes 126 lägenheter på Porsön. I september såldes 382 lägenheter på Örnäset.
- ▶ I juni tillträdde bolagets nya styrelse.
- ▶ Genomgång samt vid behov renovering och byte till miljövänliga maskiner i tvättstugor påbörjades.
- ▶ En översyn av belysningen i bostadsområdena genomfördes för en tryggare boendemiljö.
- ▶ Underhållskostnaden för året var 244 miljoner kronor.
- ▶ Investeringsvolymen uppgick till 222 miljoner kronor.
- ▶ Bostadshyrorna ökade med 2,3 procent från 1 juni.

Sammanfattning och nyckeltal

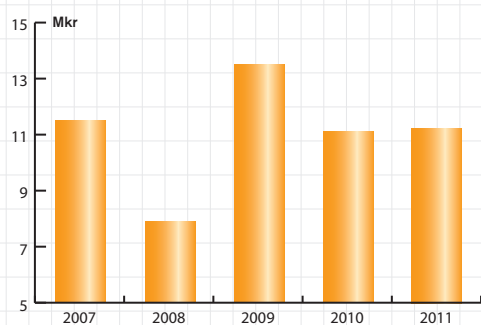
RÄNTEKOSTNADER



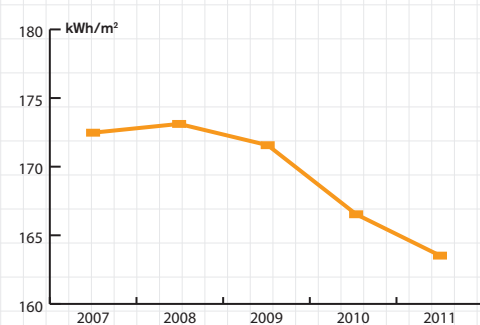
VAKANSGRAD LÄGENHETER



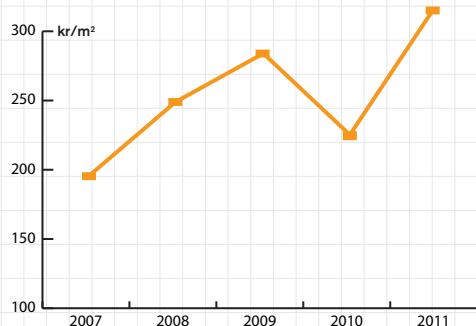
RESULTAT EFTER FINANSNETTO



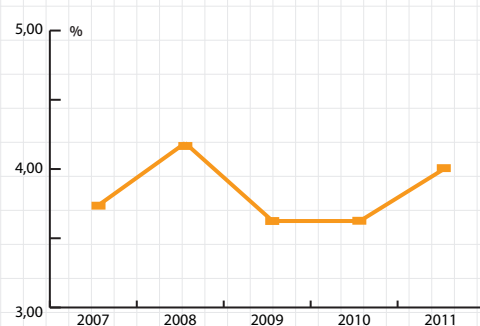
FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING



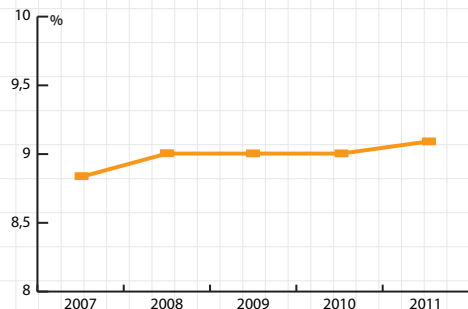
UNDERHÅLLSKOSTNAD



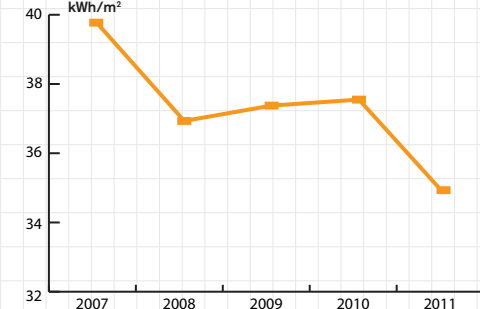
GENOMSnittlig RÄNTEKOSTNAD



SOLIDITET



ELFÖRBRUKNING



ÅR 2011

var ett hektiskt år på många sätt. Vi byggde nytt och vi förtätade i befintliga fastigheter. Sammantaget gav det ett tillskott på cirka 150 nya bostäder i Luleå under året. Mest omtalat blev produktionen av de två höghusen på Lulsundsberget, med plats för 104 lägenheter. Inflyttning skedde under hösten. Med det goda inflyttningsresultatet från etapp 1 som grund beslutade styrelsen under senhösten om byggnation av ytterligare två hus och närmare 90 nya lägenheter. Här räknar vi med byggstart under hösten 2012.

Det råder bostadsbrist i Luleå, vilket kan ses som både negativt och positivt. Det positiva är att Luleå växer, det negativa att bostadsbristen hämmar utvecklingen. Inflyttningen stannar av om det inte finns ett bra utbud av attraktiva bostäder av alla kategorier; hyreslägenheter, bostadsrätter och villor.

Luleå växer och ska fortsätta växa. Då behövs nya och attraktiva lägenheter. Kvaliteten måste svara upp mot kraven från de som vill flytta hit eller byta upp sig. Och kraven höjs hela tiden. Det gäller både på nyproduktionen och i det befintliga beståndet. Därför fortsätter vi att satsa på båda delarna, för att göra Luleå till en ännu bättre och trivsammare stad.

Som kommunens eget bostadsbolag har vi en viktig roll i Luleås utveckling. Men vi är samtidigt beroende av att bostadsmarknaden som helhet fungerar. Att planeringen för nya områden har god framförhållning. Att det finns andra aktörer som är beredda att investera och bygga nytt. Att villabygget håller takten uppe så att barnfamiljerna kan förverkliga sina husdrömmar och friställa bostäder till nästa generation.

VI DRAR VÅRT STRÅ TILL STACKEN. Under året ökade vi takten i renoveringen på Kallkällan och fortsatte med om- och tillbyggnadsprojekt för att skapa nya lägenheter. Samtidigt fortsatte det stora renoveringsprogrammet för att höja standarden och öka trivseln i befintliga bostadsområden.

På natursköna Giltzaudden tillkom 15 nyproducerade lägenheter under slutet av året. I Norra hamn byggde vi på med nya våningar och här blev 10 lägenheter klara för inflyttning i maj, ytterligare 20 tillkommer under 2012. Under hösten blev även årgångshuset på Hertsötorg klart för inflyttning. Det gav ett tillskott på 32 lägenheter i kategorin årgångshus. Vi har planer för ytterligare årgångshus samt den nya form av trygghetsboende som vi skapar tillsammans med Luleå kommun.

FRÅN ENKÄTER BLAND VÅRA HYRESGÄSTER och vid egna kvalitetskontroller i våra bostadsområden får vi användbara synpunkter på vad som inte är tillfredsställande i bostaden eller dess omgivning. Under 2011 visade resultaten att belysning utomhus och i trapphus av många upplevs som en mycket viktig fråga. Det handlar om trivsel, trygghet och en trevlig boendemiljö – och att det känns säkrare när det är välförsörjt med belysning.

Även tvättstugorna är ofta i fokus, här förväntar man sig att de ska hålla samma standard som lägenheterna. Med det som bakgrund påbörjades under 2011 en översyn av belysning och tvättstugor i våra bostadsområden. Genomgången fortgår under de närmaste två åren då vi gör en systematisk översyn för att höja standarden där så

behövs. Syftet är naturligtvis att förbättra kvaliteten så att våra bostäder fortsätter att vara attraktiva och efterfrågade.

SEDAN NÅGRA ÅR TILLBAKA jobbar vi hårt för en bättre miljö. Bland målen märks minskad elförbrukning med 5 % årligen och att mängden osorterat/brännbart avfall ska minska med 5 % per år i medeltal. Det arbetet fortgår. I takt med att vi renoverar och bygger nytt har miljö- och energifrågor största fokus. En åtgärd är införandet av

individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukning i varje bostad. Målet är minskad energiförbrukning och ändrade förbrukningsmönster. Det gäller även för motorvärmplatserna där vi sedan flera år erbjuder motorvärmstyrning via webb och telefon. För oss är miljötankande ett naturligt inslag

i vardagen. Vi har alla ett gemensamt ansvar och genom att hjälpas åt bidrar vi på vårt sätt till att värna miljön.

ANTALET LEDIGA LÄGENHETER under året var rekordlåg, trots våra nytillskott. Genomsnittlig vakansgrad under året låg på 1,5 %.

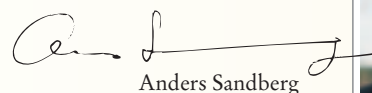
TVÅ FÖRSÄLJNINGAR GENOMFÖRDES under 2011. På Porsön såldes 126 lägenheter, överlåtelsen skedde i februari. På Örnaset sålde vi 382 lägenheter, här skedde överlåtelsen i september. Det här innebär att vi vid årsskiftet 2011/2012 förvaltade cirka 10 700 lägenheter, varav ungefär 1 500 är studentbostäder.

LULEBO HAR GOD EKONOMI. Bolaget har de senaste fem åren haft en räntabilitet på totalt kapital med i snitt 3,6 % och under den perioden ökat soliditeten från 8,8 % till 9,1 %. Vår starka ekonomi bidrar till att vi kan fortsätta att hålla mycket konkurrenskraftiga hyror samtidigt som vi håller en hög förädlings- och renoveringstakt.

Uthyrningsgraden har legat på en stabil och hög nivå de senaste åren, så även 2011. Detsamma gäller för våra affärslokaler. Till vår glädje gav enkäten vi genomförde under 2011 mot affärslokalhyresgäster ett gott resultat. Vi nöjer oss dock inte med det utan fortsätter arbetet för att ytterligare förbättra oss som uthyrare av affärslokaler.

Under året valdes en till stora delar ny styrelse med bland annat en ny ordförande. Den nya styrelsen består av lika stora delar kvinnor och män och de innehar mångfacetterade erfarenheter som kommer att tillföra bolaget nya idéer och förslag. Idéer som såväl i det korta som långa perspektivet gagnar Luleå och våra kunder. Samtidigt vill jag skicka ett stort tack till den förra styrelsen för ett gott arbete.

ÅR 2011 BLEV ETT HÄNDELSE-RIKT ÅR på många sätt och jag vill tacka samtliga medarbetare för ett mycket professionellt arbete.


Anders Sandberg





Organisation och ledning

Lulebo AB ägs till 100 % av Luleå Kommunföretag AB, som i sin tur ägs av Luleå kommun till 100 %.

Styrelsens arbete

Lulebos styrelse tillsätts av kommunfullmäktige i Luleå kommun och har en sammansättning som motsvarar aktuell representation i fullmäktige. I styrelsen finns även arbetstagarorganisationen SKTF representerad. Under året valdes en ny bolagsstyrelse.

Styrelsen består av åtta ordinarie ledamöter. Styrelsens arbete och styrelsens och verkställande direktörens arbets- och ansvarsfördelning är reglerad i enlighet med gällande lagstiftning för aktiebolag.

Styrelsen har fastställt övergripande mål för bolaget. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året där varje möte har en bestämd huvudinriktning. Bolagets revisorer medverkar minst en gång per år med en redogörelse för årets revision. Under 2011 hade styrelsen fem ordinarie och sex extra sammanträden.

Revisorer

KPMG Bohlins är valda revisorer fram till ordinarie bolagsstämma 2012. Lekmannarevisorerna, som tillsätts av Luleås kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie bolagsstämma för verksamhetsåret 2014.

Ledningens arbete

Bolagets organisation har tre nivåer; vd - områdeschef - kvartersvärd/kundmottagare. Förvaltningen är fördelad på tre geografiska distrikt med stöd från stabsfunktioner vad gäller teknik, ekonomi, marknadsföring, samordning, utvecklingsfrågor etc.

Förutom traditionell företagsledning ingår en ledningsgrupp i bolaget. Ledningsgruppen består av vd, områdeschefer, teknisk chef, marknadschef och ekonomichef. Huvuduppgiften 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 arbetstagen 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 samt medarbetarsamtal. Stående punkter på dagordningen är samverkan, arbetsmiljö, jämställdhet, mångfald och kompetensutveckling.

Moderbolaget – ekonomisk rapportering

Tillsammans med dotterbolaget Lunet upprättar bolaget delårsboks slut per sista april och sista augusti. En konsolidering sker med moderbolaget Luleå Kommunföretags koncernredovisning. Under verksamhetsåret görs budgetar och prognoser. Förutom detta rapporterar bolaget även i enlighet med bolagets balanserade styrkort.

Fastighetsbestånd

Försäljning av fastigheter

Under året såldes 126 lägenheter på Porsön, överlåtelsen skedde den 1 februari. Ytterligare en försäljning gjordes under hösten på Örnäset då 382 lägenheter såldes.

Per 31 december 2011 ägde och förvaltade bolaget 247 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 744 421 m², varav 93 % utgjorde bostadsyta. I enlighet med ägardirektiven fortsatte bolaget under året att öka andelen lägenheter på centrumhalvön samt minska andelen i stadsdelar där bolaget är den dominerande ägaren.

Ålderfördelning fastigheterna

Värdeår	antal lgh	procent av beståndet
> 60	700	6,5
61-70	2 987	27,9
71-80	4 079	38,1
81-85	259	2,4
81-90	1 682	15,7
91-95	604	5,6
96-00	0	0,0
01-10	288	2,7
11-	104	1,0
	10 703	

Stort utbud av bostäder

Lulebo är den största fastighetsägaren i Luleå kommun med 10 703 lägenheter, 7 522 garage och p-platser, 276 lokaler och 879 separata förråd.

Idag bor ungefär 23 000 människor i Lulebos lägenheter, nästan var tredje Luleåbo är "Lulebo". Hos Lulebo ska alla ha möjlighet att hitta sitt drömboende, ung som gammal och studenter från när och fjärran. Bolaget erbjuder boende i centrum, i utkanten av stan eller i byarna. Olika områden har sin charm och alla kan hitta ett ställe som man kan kalla hemma.

Bruttohyresintäkten för bostäder uppgick till 649 Mkr.

Lägenheternas fördelning storleksmässigt 2011

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²	kr/m ²
Ettor	1 453	17-64	872,18
Tvåor	2 878	34-84	853,21
Treor	3 798	51-143	803,55
Fyror	922	80-134	793,44
Femmor	141	99-167	757,18
Sexor	8	115-179	788,89
Studentlägenheter	1 502	18-79	996,13
Lokaler	267	---	958,80

Lokaler

Det varierande utbudet av kommersiella lokaler erbjuder allt från eftertraktade butiks- och kontorslokaler till enklare utrymmen inom i stort sett hela Luleå kommun. Den 31 december 2011 fanns 267 lokaler med en total bruttohyresintäkt på 47 Mkr fördelat på 45 697 m².

Underhåll

En stor del av fastigheterna är byggda under miljonprogrammet varför underhållsnivån är förhållandevis hög. För 2011 har underhållskostnaderna uppgått till 243,7 (176,3) Mkr.

Under året har etapperna sex, sju och åtta pågått på Kalkällan. I samband med påbyggnaden av fastigheterna Uven och Svanen har även underhåll av befintliga lägenheter i fastigheterna renoverats till nyproduktionsstandard.

Underhållskostnader tkr

Kalkällan, etapp 7 hus L	31 005
Uven, påbyggnad, renovering	15 700
Kalkällan, etapp 6 hus K	15 504
Kv Kalkällan, etapp 8 hus M	12 125
Kv Svanen, omb yttertak, påbyggnad	11 700
Marieberg, kulvertbyte etapp 2	11 660
Hertsön, årgångshus, yttre miljö	9 300
Hemängsvägen, mark/fasadrenov	9 161

Investeringar

Totala investeringar uppgick till 221,7 Mkr.

Investeringskostnader tkr

Lulsundsberget, nybyggnation lägenheter	69 036
Uven påbyggnad två våningar	38 472
Svanen påbyggnad två våningar	23 664
Hertsön årgångshus	15 184
Kalkällan etapp 7 hus L	15 007
Orren 10 ombyggnad restaurang till kontor	9 367
Kalkällan etapp 6 hus K	6 082

Marknad

Allt fler Luleåbor

Luleås befolkning fortsätter att växa och uppgick vid årsskiftet 2011-2012 till 74 427 personer (preliminärt), en ökning med 249 personer sedan föregående årsskifte. Ökningen följer i stort den prognos som pekar på att Luleå kommun de närmaste tio åren kommer att öka sin befolkning med ungefär 300 personer årligen.

Varierad arbetsmarknad

Luleås näringsliv förändras. Handel och kommunikation fortsätter att växa och under 2011 valde Facebook Luleå som etableringsort för nya serverhallar. Satsningen antas få stor betydelse för fortsatta etableringar av liknande slag.

Luleå kommun är största arbetsgivaren med cirka 6 600 anställda, närmast följt av Norrbottens läns landsting med ungefär 3 000 anställda i Luleå. Många av Luleå kommuns anställda är 40- och 50-talister, vilket medför att kommunen står inför ett omfattande rekryteringsbehov de kommande åren. Under 2011 utannonserades 410 tjänster och för 2012 pekar prognosen mot 550 tjänster.

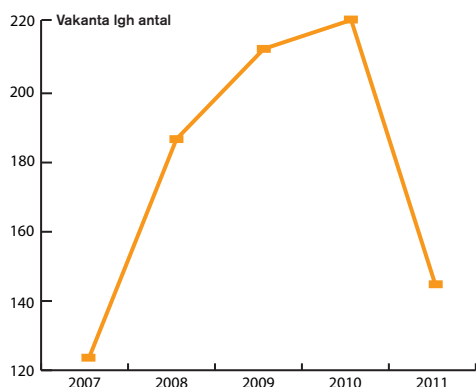
Bland privata arbetsgivare är SSAB störst med drygt 1 300 anställda, följt av TeliaSonera (ca 650), Ferruform (ca 600) och Gestamp Hardtech (ca 500). Andra stora arbetsgivare är Försvarsmakten med ungefär 750 och Luleå tekniska universitetet med drygt 1 300 anställda.

Brett utbud

Lulebos bostadsbestånd erbjuder många olika boendeformer. Här kan ungdomar, studenter, medelålders, äldre, samt olika grupper med funktionshinder ha möjlighet att hitta ett hem. Det ställs allt större krav på bostadens utformning och kvalitet och på omgivande service och utbud.

Lulebo är ett av de kommunala bostadsbolag som satsar stora resurser på underhåll, renovering och förädling. Attraktiva bostäder bidrar till en attraktiv stad och i egenskap av kommunens största bostadsbolag har bolaget en betydelsefull roll. Under 2011 blev exempelvis drygt 150 nya bostäder klara för inflyttning.

ÅRSMEDELTA VAKANTA LÄGENHETER (exkl studentlägenheter)



Studentbostäder

Luleå tekniska universitet (LTU) är Skandinavien nordligaste tekniska universitet. Universitetet har cirka 15 000 studenter och attraherar sökande från hela landet samt utbytesstudenter från olika delar av världen. Även om det finns mer att göra är tillgången på studentlägenheter god i Luleå i jämförelse med många andra universitetsstäder.

Studenterna kan välja bland Lulebos drygt 1 500 studentbostäder i olika former; möblerat, omöblerat, korridorboende och del i lägenhet. Samtliga ligger inom en radie av tre kilometer från universitetet, inom gång- eller cykelavstånd. Under 2011 uppgick bruttointäkterna för studentbostäder till 54,7 (53,4) Mkr och hyresbortfallet till 0,3 (0,5) Mkr.

Vakanser

Den genomsnittliga vakansgraden (exklusive studentlägenheter) har under året varit 1,6 %, en minskning från föregående år med 0,7 %. För studentlägenheter har motsvarande vakansgrad legat på 0,9 (1,4) %.

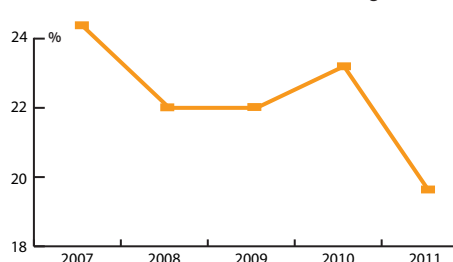
Omflyttning

Under året tecknades 1 888 nya bostadskontrakt och omflyttningen var 19,7 % (exklusive studentbostäder). Lediga lägenheter förmedlas via hemsidan där kötiden styr vilka som får erbjudande om att hyra lägenhet. På hemsidan erbjuds även möjlighet att nyttja Lulebos bytesbank. Under året har ett 60-tal lägenheter varit reserverade för evakuering i samband med de stora renoveringsprojekten som pågått på Kallkällan och i Norra hamn.

VAKANTA LÄGENHETER ANDEL AV TOTALA BESTÅNDET (exkl studentlägenheter)



FLYTTNINGSFREKVENNS (exkl studentlägenheter)



Medarbetare

Personalpolicyn i vårt kvalitetssystem anger företagets personalinriktning. Delaktighet och inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisationen sätts i fokus. Lulebo ska uppfattas som en modern arbetsgivare där stimulerande arbetsuppgifter i en hälsosam miljö kan erbjudas.

Grundläggande värderingar och förhållningssätt gentemot kunder, organisationer och arbetskollegor regleras inte enbart av lagar. De ska även vara etiskt försvarbara. Kundernas synpunkter och krav ska bemötas med respekt och lyhördhet. Kvalitén i serviceutbudet ska ständigt utvärderas för att förbättras och för att verksamheten ska utvecklas.

En effektiv verksamhet kräver motiverad och engagerad personal med medinflytande. Tydliga mål och ansvarsområden och ett stort mått av självständighet är andra betydelsefulla förutsättningar. Likaså att personalen kompetensutvecklas i den takt som verksamheten kräver.

Vid årsskiftet var antalet fast anställda 70, varav 37 kvinnor. En av de anställda arbetade deltid. Under året har sju anställda slutat, en har avlidit och fem har nyanställts. Antalet sjukdagar per anställd var i genomsnitt 7,1 (6,0).

Löneutvecklingen har i stort följt avtal på arbetsmarknaden med en höjning med cirka 3 % per år. Löneskillnaden mellan män och kvinnor är marginell. Vid jämförelse mellan tjänstemän i kundprocessen, den största yrkeskategorin (2 män, 18 kvinnor), har kvinnorna 109,8 (104,8) % av lönen i förhållande till männen. I gruppen kvartersvärdar (18 män, 4 kvinnor) har kvinnorna 96,8 (96,6) % av männens löner.

Arbetsmiljö

Arbetsmiljöfrågor ska behandlas snabbt, relevant och med respekt för den enskilde medarbetaren. Bolaget bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete, vilket innebär att undersöka, genomföra och följa upp verksamheten på ett sådant sätt att ohälsa och olycksfall i arbetet förebyggs och en tillfredsställande arbetsmiljö uppnås.

Problemlösningar ska sökas genom samtal och åtgärder som syftar till att förbättra arbetsförhållandena för de berörda. Samtliga medarbetare erbjuds minst vartannat år en hälsoundersökning. Resultatet för 2011 då 63 personer undersöktes visar att 97 % upplever arbetsmiljön som god.

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.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 2 739 (2 584) Mkr. Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 90 (90) %. Cirka 75 % 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 var vid årsskiftet cirka 4 %, andel rörlig med räntetak var 57 % och andelen med fast ränta 39 %.

Finansnetto försämrades med 18,2 Mkr och uppgick till -108,4 (-90,2) Mkr. Försämringen beror dels på ökad volym och dels på ökade kostnader för kommunal borgen samt en allmän höjning av räntenivån. Räntekostnaderna uppgick till -111,0 (-92,5) Mkr, vilket motsvarar 147 (121) kr per kvadratmeter bostads- och lokalyta. Den genomsnittliga bruttoräntan på fastighetslånen har varit 4,0 (3,6) %.

Utblick

Svensk ekonomi utvecklades starkt fram till och med tredje kvartalet 2011. Stor turbulens på de finansiella marknaderna och försämrade konjunktutsikter fick Riksbanken att lägga om penningpolitiken i slutet av året. I februari 2012 gjorde Riksbanken en räntesänkning och marknaden förväntar sig ytterligare räntesänkningar och att reporäntan kan vara nere på 0,75 % i slutet av året. En viss återhämtning förväntas under 2013 såväl globalt som i Sverige varvid räntan åter beräknas stiga.



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.

Befolkning:	Risken för en ogynnsam befolkningsutveckling
Informationsteknik:	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
Försäkringsrisker:	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 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 på att öka soliditeten finns fastlagd i våra övergripande mål.

Hyresintäkter

BOSTÄDER

Våra bostadshyror bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen. En överenskommelse har träffats mellan parterna om höjning av hyran för perioden 110601-120531 med 2,25 % .

VÅR HYRA

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- och lägenhetsnivå. En anpassning till detta system kommer att ske under fem till sex år.

Tabell snitthyra olika bostadsområden (inklusive studentlägenheter)

Fastighet	Antal lgh	1-or	2or	3-or	4-or	5-or	6-or	7-or	kr/m ²	Bostadsyta	Yta lokal
Antnäs	36	3	25	6	2				874,38	2218	437
Bergnäset	549	124	68	321	36				839,76	39118	1529
Björkskatan	629	290	204	121	14				970,72	30014	2558
Centrum	556	61	163	213	99	15	4	1	985,25	40105	6625
Östermalm	189	11	104	60	14				1018,38	13148	1505
Gammelstad	890	160	354	340	35	1			763,03	59959	4125
Hertsön	1455	206	338	710	182	17	2		703,20	107846	5085
Kalkällan	427	62	74	225	64	2			841,10	33769	489
Knöppelåsen	98	24	18	50	6	0	0	0	815,27	6859	116
Kronan	104	22	38	26	18	0	0	0	1373,29	7257	42
Krongårdsringen	175	35	70	70	0				815,00	10555	112
Lerbäcken	95	15	15	19	35	11			878,14	7006	94
Lövskatan	48	40	4	4					771,61	1990	1573
Malmudden	545	87	212	193	43	10	0	0	891,70	34339	2473
Mjöludden	472	96	103	174	71	28			861,03	34725	147
Porsön	2274	903	648	566	101	56			853,78	123239	8653
Råneå	272	74	129	61	8				753,60	16997	1803
Skurholmen	204	8	106	90					899,56	12173	368
Sunderbyn	61	2	32	22	5				811,42	4345	0
Tuna	933	169	286	373	105				809,40	68711	4615
Örnäset	691	63	269	273	84	1	1		778,80	44352	2763
Antal lägenheter	10703	2455	3260	3917	922	141	7	1	827,22	698724	45110

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 2011 har Lulebo minskat antalet lägenheter med 389 st. Detta har skett genom försäljning av fyra fastigheter samt genom nyproduktion av 119 lägenheter. Under 2011 har antalet lediga lägenheter i snitt varit cirka 145 st. Mellan 60 och 90 lägenheter har varje månad varit reserverade som evakueringslägenheter i samband med renoveringar. Det har därför rått brist på lägenheter. Endast i Råneå kan det finnas risk för vakanser då Migrationsverket hyr 46 lägenheter av totalt 272 st.

LOKALER

Ett målmedvetet arbete bedrivs med att skapa levande centrum i bostadsområdena. Då hyresgästerna till stor del utgörs av kommunal verksamhet är risken för minskad uthyrningsgrad till stor del förknippad med eventuella förändringar i den kommunala verksamheten.

Uthyrningsgraden har under året i snitt varit 97,1 %. Cirka 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 cirka 58 % av intäkterna för lokaler.

TAXBUNDNA KOSTNADER

Taxebundna kostnader består av el, fjärrvärme, vatten och sophämtning. Dessa kostnader uppgår till 44,1 (44,5) % av driftkostnaderna. Förändring av dessa taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Lulebo har under ett flertal år arbetat för att minska medieförbrukningen där den i särklass största besparingsåtgärden varit införandet av motorvärmastyrning.

FASTIGHETSAVGIFT

Den kommunala fastighetsavgiften utgör 2,5 (2,8) % av de totala kostnaderna i fastighetsförvaltningen.

FÖRSÄKRINGSRELATERADE RISKER

Lulebo har samtliga fastigheter försäkrade i If skadeförsäkring AB. Vi bedriver ett aktivt arbete för att minimera de ekonomiska konsekvenserna av skador.

Resultatet påverkas av många faktorer, nedan visas hur resultatet efter finansiella poster påverkas när vissa faktorer ändras.

	%	Effekt Mkr
Hyra bostäder	+/- 1	+/- 3,3
Hyresbortfall bostäder	+/- 1	+/- 0,1
Hyra Lokaler	+/- 1	+/- 0,6
Hyresbortfall lokaler	+/- 1	+/- 0,02
Fastighetsavgift	+/- 1	+/- 0,01
Räntekostnader	+/- 1	+/- 1,0

Avser effekterna på årsbasis för 2012



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lulebo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Information om verksamheten

Lulebo AB är ett helägt dotterbolag till Luleå kommunföretag AB. Förvaltningen av bolagets cirka 10 700 lägenheter och cirka 260 lokaler sker i egen regi. Yttre skötsel samt om- och tillbyggnad av fastigheterna har under året köpts på entreprenad. Det här är Lulebo AB:

AFFÄRSIDÉ

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta bostäder och kommersiella lokaler inom Luleå kommun. Verksamheten ska vara självfinansierande och därmed 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. Verksamheten skall vara målstyrd med affärsmässighet, engagemang och bra ledarskap. Miljö, energifrågor och kunden i fokus samt kvalitet i alla led skall vara ledstjärnor i arbetet. Lulebo skall utveckla stadsdelarna, och öka marknadsandelarna i centrum och samtidigt minska andelarna där det råder dominans. Informationsteknik och personalens kompetensutveckling är ytterligare framgångsfaktorer för att förverkliga bolagets vision

MÅL

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

▶ EKONOMI

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

▶ MARKNAD

Hyresbortfallet för bostäder ska högst vara 2 %. Hyresbortfallet för p-platser och garage ska högst vara 8 % och hyresbortfallet på lokaler ska högst vara 3,5 %.

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

▶ UTVECKLING

Lulebo ska arbeta med minst tre projekt som utvecklar företaget och löpande under perioden ska arbete pågå med minst fem projekt som utvecklar våra stadsdelar och bostadsområden. Andelen lägenheter som har uppnått 85 % av Lulebostandarden ska ökas med 5 % under treårsperioden. Alla processer ska under perioden revideras med målsättningen att de ska effektiviseras minst 5 %.

▶ PERSONAL

Alla yrkesverksamma åldersgrupper (5-års intervall) ska vara representerade bland medarbetarna. Det underrepresenterade könet ska uppgå till minst 4 % av personalen. Nöjd-medarbetarindex ska vara minst 85 %. Personalen ska år 2012 till 90 % ha genomgått den utbildning som svarar mot arbetsuppgifterna enligt plattformen. Sjukfrånvaron ska vara högst 3 % av total arbetstid per år. 85 % av de fast anställda ska ha max 8 dagar sjukfrånvaro per år.

MÅLUPPFYLLELSE

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

Ekonomi

	Mål 2012	2011-12-31	2010-12-31
Soliditet	9,0 %	9,1 %	9,0 %
Räntabilitet	3,4 %	3,8 %	3,3 %
Underhållskostnader	190 kr/m ²	315 kr/m ²	224 kr/m ²
Minskad energiförbrukning	5,0 %	5,4 %	2,3 %
Minskat brännbart avfall	5,0 %	4,2 %	4,8 %

Marknad

	Mål 2012	2011-12-31	2010-12-31
Hyresbortfall bostäder	2,0 %	1,8 %	3,2 %
Hyresbortfall p-platser och garage	8,0 %	7,5 %	9,1 %
Hyresbortfall lokaler	3,0 %	3,5 %	3,7 %
Flyttningsfrekvens	20,0 %	19,7 %	23,1 %
Nöjd kund index bostäder	94 %	90 %	90 %
Serviceindex bostäder	94 %	91 %	91 %
Nöjd-kund-index lokaler	85 %	92 %	Ingen mättn.
Serviceindex lokaler	85 %	90 %	Ingen mättn.
Bidrag till meningsfull fritid	0,5 %	0,4 %	0,4 %

Utveckling

Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa de uppsatta miljömålen bland annat genom att följa uppställda krav på att entreprenörer ska inneha miljöredovisning. För att öka driftsäkerheten på motorvärmstyrningen har en översyn av systemet gjorts. Energideklaration av samtliga fastigheter är gjord och deklARATIONERNA HAR SATTS UPP I RESPEKTIVE TRAPPHUS UNDER 2011. En utredning av belysning samt utrustning av tvättstugor har gjorts med åtföljande åtgärder. Installation av lägenhetsnät i befintligt bestånd har genomförts som ett testprojekt.

Årgångshuset på Hertsön blev inflyttningsklart under tredje kvartalet 2011. På Kallkällan har etapperna 5 och 6 slutförts och etapperna 7 och 8 påbörjats. Nyproduktion av Lulsundsberget blev klar för inflyttning i oktober/november. Vid påbyggnaden med två våningar i kvarteren Uven och Svanen har av totalt 45 lägenheter 25 blivit klara för inflyttning under året. Under perioden har 5 % av lägenheterna uppnått 85 % av Lulebostandarden.

Personal

	Mål 2012	2011-12-31	2010-12-31
Antal fast anställda	-	70	72
Varav män	50 %	47 %	47 %
Alla yrkesverksamma åldersgrupper		ja	ja
Sjukfrånvaro	5,0 %	3,0 %	2,3 %
Frisktal (högst 8 sjukdagar)	85 %	88 %	88 %
Utbildning	90 %	97 %	96 %
Nöjd-medarbetarindex	85 %	87 %	91 %

Hyror

Avtal är tecknat med Hyresgästföreningen Region Norrland om hyror för perioden 110601-120531. Den genomsnittliga hyran för bostäder exklusive studentbostäder per den 31/12 var 820,28 (792,09) kr/m². För studentbostäder var hyran 996,13 (977,44) kr/m². Hyrorna för lokaler var i genomsnitt 940,48 (901,95) kr/m².

Efterfrågan på hyreslägenheter har varit ökande under året. Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 119 (198). Av dessa var ett 60-tal lägenheter reserverade som evakueringslägenheter i samband med renoveringar. De outhyrda lägenheterna utgjorde vid årsskiftet 1,3 (2,1) % av lägenhetsbeståndet.

Flyttningsfrekvens

Antalet flyttningar har under året varit 1 788 (2 146) exklusive studentbostäder, vilket motsvarar en flyttningsfrekvens med 19,7 (23,1) %. Antal avflyttade studenter var 744 (848), vilket motsvarar en flyttfrekvens på studentbostäder med 49,4 (56,3) %.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 221,7 (167,8) Mkr. Investeringar har gjorts i samband med nyproduktion av lägenheter på Lulsundsberget samt större renoveringar som kvarteren Kallkällan, Uven och Hertsö centrum.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året har försäljning av fyra fastigheter gjorts. Bolagets totala lägenhetsyta, inklusive blockuthyrda lägenheter, utgjorde vid årsskiftet 698 724 (720 264) m², vilket motsvarar 10 703 (11 070) lägenheter.

Ekonomi

- ▶ Verksamhetsåret 2011 visar ett överskott efter finansnetto med 11,3 (11,2) Mkr, vilket är 1,7 Mkr bättre än budget. Efter skatter och dispositioner är resultatet 5,9 (9,3) Mkr. Bolaget har lämnat koncernbidrag med 8,4 (12,6) Mkr.
- ▶ Bruttoresultatet har minskat till 18,6 (62,5) Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 630,9 (622,4) Mkr. Under 2010 skrevs avtal om försäljning av hyresfastigheterna Porsön 1:228 och Porsön 1:229. Överlåtelse skedde i februari 2011. Ytterligare två hyresfastigheter, Trumman 2 och Trumman 3, avyttrades i september 2011.
- ▶ Hyresbortfallet för bostäder var 10,3 (15,2) Mkr och motsvarar 1,8 (2,7) % av bruttohyrorna för bostäder.
- ▶ Hyresbortfallet för p-platser och garage var 1,7 (1,9) Mkr vilket motsvarar 7,5 (9,1) % av bruttointäkterna för p-platser och garage.
- ▶ Hyresbortfallet på lokaler är 1,9 (2,0) Mkr och utgör 3,5 (3,7) % av totala bruttointäkterna för lokaler.
- ▶ Driftkostnaden var 301,4 (311,9) Mkr.
- ▶ Underhållskostnaden uppgick till 243,8 (176,3) Mkr, vilket motsvarar 314,53 (224,06) kr/m².
- ▶ Räntenettet exklusive räntebidrag är -108,4 (-90,9) Mkr.
- ▶ Räntebidragen har under året varit 0 (0,6) Mkr.

Likviditet och soliditet

Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 291,7 (280,5) Mkr vilket motsvarar en soliditet på 9,1 (9,0) %.

Den finansiella nettoskuldssättningen (lån minus likvida medel inklusive tillgodohavande på koncernkonto) har minskat med 7,6 Mkr till 2 671,0 (2 678,6) Mkr. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 67,8 (-95,0) Mkr.

Framtida utveckling

UTVECKLINGARBETE

Under året har två fastigheter sålts som genererat en reavinst. Detta har möjliggjort en tidigareläggning av planerade underhållsåtgärder, exempelvis etapp 7 och 8 på Kalkkällan.

Beslut om nästa etapp på Lulsundsberget togs under 2011 och byggstart beräknas ske under augusti-september 2012. Beslut har även tagits om rivning av befintlig byggnad och nybyggnation av kvarteret Hönan. Planerad byggstart är i april månad. Renoveringsprojekten kommer att fortsätta i samma takt som under tidigare år.

KVALITET

Kvalitetstänkande och kvalitetssäkring är ett prioriterat område. Särskild 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 kvalitetsarbetet har en av de prioriterade processerna varit att åstadkomma rutiner för att öka tillgängligheten för hyresgästerna.

MILJÖ

Den miljöpolicy som Lulebo har 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 miljöpolicyen där anges även en inriktning på att verka för en ekologiskt hållbar utveckling av samhället.

EKONOMI

Bolagets resultatutveckling för 2012 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 2012.

Riskhantering

Bolaget är exponerat för ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (tkr):

balanserad vinst	73 877
årets vinst	5 931
	79 808
disponeras så att i ny räkning överföres	79 808

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



Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2011-01-01 – 2011-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31
INTÄKTER			
Hysesintäkter		648 915	644 453
Avgår: Hyresbortfall		-18 044	-22 083
Aktiverat arbete för egen räkning		5 723	1 121
Förvaltningsintäkter		11 285	10 736
Summa intäkter		647 879	634 227
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	1, 2	-301 369	-311 879
Underhållskostnader		-243 756	-176 285
Fastighetskostnader		-14 168	-14 130
Driftöverskott		88 586	131 933
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	3	-69 971	-69 383
Bruttoresultat		18 615	62 550
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4	-2 528	-2 624
Övriga rörelseintäkter	5	103 649	41 642
Övriga rörelsekostnader	6	-110	-160
Rörelseresultat		119 626	101 408
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	1 018	604
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 618	1 050
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		26	629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 028	-92 531
Resultat efter finansiella poster		11 260	11 159
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	8	-2 957	1 551
Resultat före skatt		8 303	12 710
Skatt på årets resultat	9	-2 372	-3 380
ÅRETS RESULTAT		5 931	9 331

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 912 151	2 745 123
Inventarier, verktyg och installationer	11	16 069	5 285
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	119 908	228 192
		3 048 127	2 978 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture	13	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	14	20 000	25 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	130	130
Uppskjuten skattefordran	16	3 277	3 453
Andra långfristiga fordringar	17	0	115
		88 408	93 700
Summa anläggningstillgångar		3 136 536	3 072 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 104	1 408
Fordringar Luleå kommun, koncernkonto	18	67 820	0
Hysesfordringar		818	615
Övriga fordringar	19	2 610	52 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 676	8 035
		85 027	62 945
Kassa och bank		18	75
Summa omsättningstillgångar		85 045	63 021
SUMMA TILLGÅNGAR		3 221 581	3 135 321

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	21		
Aktiekapital (33 048 aktier)		33 048	33 048
Reservfond		176 146	176 146
		209 194	209 194
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		73 877	61 444
Årets resultat		5 931	9 331
		79 808	70 774
		289 001	279 968
Obeskattade reserver			
Accumulerade avskrivningar utöver plan	22	3 706	750
		3 706	750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23, 24	2 738 804	2 583 638
		2 738 804	2 583 638
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		93 168	72 928
Skulder till koncernföretag		24 308	32 554
Skatteskulder		243	359
Övriga skulder		653	970
Skuld Luleå kommun koncernkonto		0	95 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	71 698	69 140
		190 070	270 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 221 581	3 135 321
STÄLLDA SÄKERHETER			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		736 298	886 887
		736 298	886 887
Ansvarsförbindelser			
Hyresgäststyrt underhåll		173 302	163 369
Ansvarsbelopp Fastigo		535	515
		173 837	163 884

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2011-01-01 – 2011-12-31	2010-01-01 – 2010-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	11 260	11 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-31 900	29 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-20 641	40 402
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-22 082	-42 534
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-80 896	110 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-123 619	108 720
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-220 224	-166 582
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	182 598	50 600
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillgångar	5 115	10 115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 511	-105 867
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	155 166	0
Amortering av lån	0	-31
Lämnade koncernbidrag	-8 350	-12 560
Erhållna aktieägartillskott	9 257	9 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	156 073	-2 863
Årets kassaflöde	-57	-10
Likvida medel vid årets början	75	85
Likvida medel vid årets slut	18	75

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Inga marknadsvärden finns för bolagets finansiella instrument, därmed har det bedömda marknadsvärdet likställts med det bokförda värdet.

Derivatinstrument

Bolaget använder derivatinstrument för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Leasing

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

Fordringar

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194 med säte i Luleå. Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 14 % av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Joint ventures

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

Belopp i tkr

NOT 1 / LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Årets betalda leasingavgifter avseende leasingavtal, uppgår till 233 482 (261 526) kr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2011	2010
Inom ett år	189	184
Senare än ett år men inom fem år	384	49
	573	233

NOT 2 / ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2011	2010
Medelantalet anställda		
Kvinnor	39,59	40,81
Män	34,59	36,21
	74,18	77,02

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 122	1 040
Övriga anställda	25 782	25 839
	26 904	26 879

Sociala kostnader

Pensionskostnader för verkställande direktör	771	885
Pensionskostnader för övriga anställda	3 426	3 982
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 486	8 476
	12 683	13 343

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	39 587	40 222
--	---------------	---------------

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. I redovisad pensionskostnad ingår kostnad för löneskatt. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år och för vissa ledande befattningshavare 63 år.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	50 %	29 %
Andel män i styrelsen	50 %	71 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	43 %	38 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	57 %	62 %

Avtal om avgångsvederlag

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

NOT 3 / AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2011	2010
Byggnader, mark och markanläggningar	-67 946	-67 756
Inventarier och installationer	-2 025	-1 627
	-69 971	-69 383

NOT 4 / ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

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

	2011	2010
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	73	72
Revisionsverksamheten utöver revisionsuppdraget	41	30
Skatterådgivning	2	2
Andra uppdrag	4	0
	121	105

NOT 5 / ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2011	2010
Vinst vid försäljning byggnader och mark	101 702	40 360
Vinst vid avyttring inventarier	856	0
Återvunna hyresfordringar	700	975
Försäkringsersättning	0	103
Övrigt	391	204
	103 649	41 642

NOT 6 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2011	2010
Förlust vid avyttring inventarie	-58	-160
Förlust avyttring markanläggningar	-52	0
	-110	-160

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

	2011	2010
Erhållna utdelningar	2	2
Räntor, joint venture	687	523
Ränteintäkter övriga	329	79
	1 018	604

NOT 8 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2011	2010
Förändring av överavskrivningar	-2 957	-167
Förändring av ersättningsfond	0	1 718
	-2 957	1 551

NOT 9 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2011	2010
Uppskjuten skatt på lämnat koncernbidrag	-2 196	-3 303
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i byggnader och mark samt underskottsavdrag	-176	-77
	-2 372	-3 380

NOT 10 / BYGGNADER OCH MARK

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 566 319	3 546 519
Inköp	116 337	11 788
Försäljningar/utrangeringar	-105 581	-14 455
Omklassificeringar	198 395	22 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 775 470	3 566 319
Ingående avskrivningar	-802 626	-739 084
Försäljningar/utrangeringar	25 823	4 214
Årets avskrivningar	-67 946	-67 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-844 749	-802 626
Ingående nedskrivningar	-18 570	-18 570
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 570	-18 570
Utgående redovisat värde	2 912 151	2 745 123
Taxeringsvärden byggnader	3 316 176	3 259 266
Taxeringsvärden mark	827 906	846 510
	4 144 082	4 105 776

I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med 2 755 (2 755) tkr.

I anskaffningsvärdena ingår mark med 254 850 (272 709) tkr.

NOT 11 / INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 267	54 205
Inköp	11 774	1 080
Försäljningar/utrangeringar	-6 703	-6 247
Omklassificeringar	1 427	1 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 765	50 267
Ingående avskrivningar	-44 981	-49 441
Försäljningar/utrangeringar	6 310	6 086
Årets avskrivningar	-2 025	-1 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 696	-44 982
Utgående redovisat värde	16 069	5 285

NOT 12 / PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	228 192	98 233
Omklassificering till byggnad	-175 789	-19 156
Omklassificering till markanläggning	-22 606	-3 311
Omklassificering till inventarier och installationer	-930	-1 229
Omklassificering till konst	-497	0
Omklassificering till fordring	-1	-59
Kostnadsförd pågående nyanläggning	-575	0
Investeringar	92 114	153 714
	119 908	228 192

NOT 13 / ANDELAR I JOINT VENTURE

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde
Lunet AB	50 %	50 %	65 001
			65 001
		Org.nr	Säte
Lunet AB		556713-2153	Luleå

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

Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital inklusive eget kapitalandelen i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inklusive eget kapitalandelen i årets förändring av obeskattade reserver.

NOT 14 / FORDRINGAR HOS JOINT VENTURE

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	35 000
Avgående fordringar	-5 000	-10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000	25 000
Utgående redovisat värde	20 000	25 000

NOT 15 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	130	130
	130	130
Andelar		
SABO Försäkrings AB	90	90
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	130	130

NOT 16 / UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

	2011-12-31	2010-12-31
Uppskjuten skattefordran, totalt		
Vid årets början	3 453	3 530
Byggnader och mark, uppskjuten skattekostnad	-107	-86
Underskottsavdrag, uppskjuten skatteintäkt	-69	9
	3 277	3 453
Varav uppskjuten skattefordran, byggnader och mark		
Vid årets början	3 217	3 303
Uppskjuten skattekostnad	-107	-86
	3 110	3 217
Varav uppskjuten skattefordran, kundfordringar		
Vid årets början och slut	132	132
	132	132
Varav uppskjuten skattefordran, underskottsavdrag		
Vid årets ingång	105	96
Utnyttjande av underskottsavdrag	-69	9
	36	105

NOT 17 / ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115	230
Avgående fordringar	-115	-115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	115
Utgående redovisat värde	0	115

NOT 18 / FORDRINGAR LULEÅ KOMMUN KONCERNKONTO

Avser fordring (föregående år skuld) på internkonto som ägs av Luleå kommun. Bolaget har en intern outnyttjad checkkredit om 10 000 000 (70 985 360) kr.

NOT 19 / ÖVRIGA FORDRINGAR

	2011-12-31	2010-12-31
Fordran köpeskilling byggnader	0	50 600
Skattekonto	143	1 736
Fordringar hos leverantörer	1 174	0
Övrigt	1 293	552
	2 610	52 887

NOT 20 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkringar	2 767	2 148
Fastighetsskötsel	1 317	1 319
Tomträttsavgälder	1 276	1 212
Kabel-TV	589	582
Larmtjänster, passersystem mm	134	0
Övriga förutbetalda kostnader	462	969
Återbäring mm HBV	975	1 720
Övriga upplupna intäkter	156	21
Räntebidrag	0	64
	7 676	8 035

NOT 21 / FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Antal aktier: 33 048

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 048	176 146	70 774
Koncernbidrag			-8 350
Skatteeffekt koncernbidrag			2 196
Erhållna aktieägartillskott			9 257
Årets resultat			5 931
Belopp vid årets utgång	33 048	176 146	79 808

NOT 22 / OBESKATTADE RESERVER

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	3 706	750
Ersättningsfond markanläggning	0	0
	3 706	750
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	975	197

NOT 23 / LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2011-12-31	2010-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	2 738 804	2 583 638
	2 738 804	2 583 638
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	736 298	886 887
	736 298	886 887

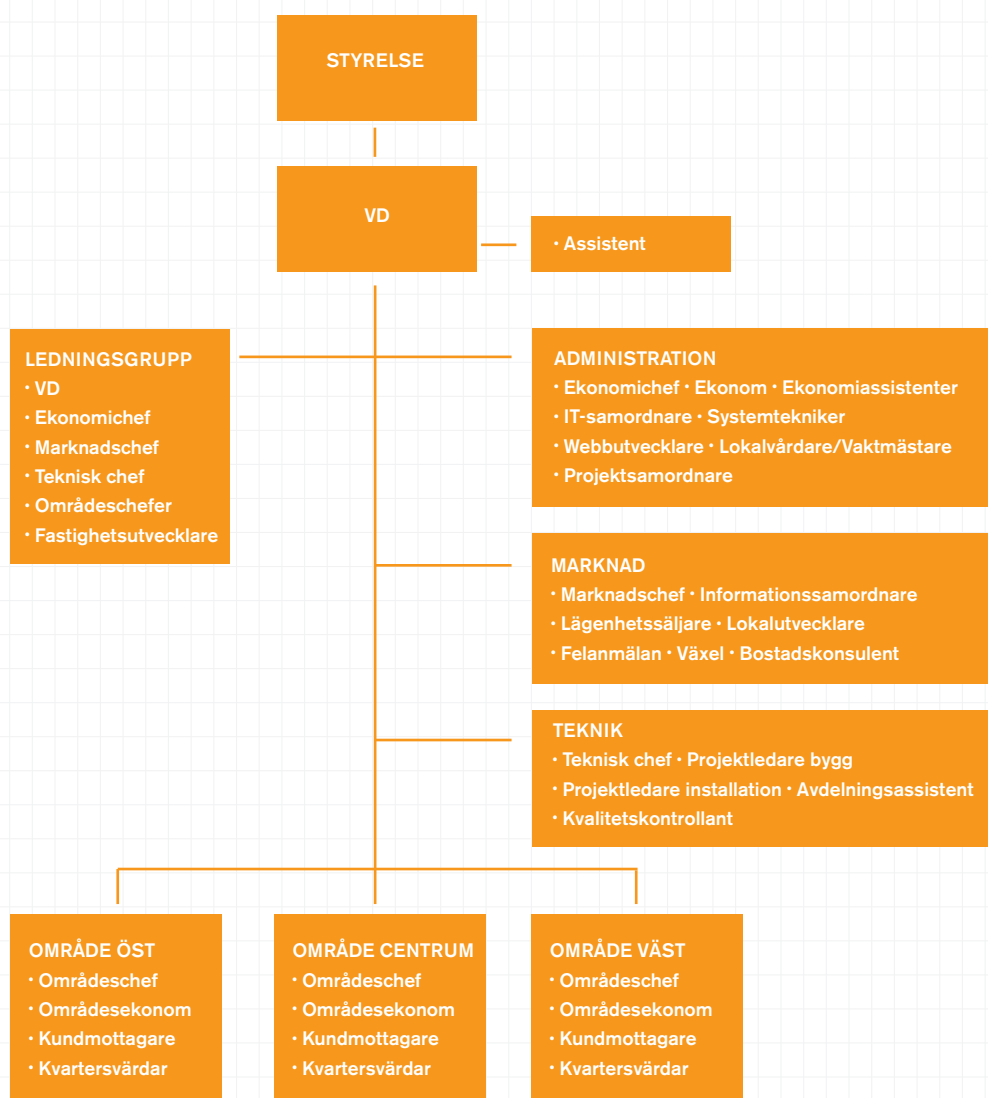
NOT 24 / DERIVATINSTRUMENT

På balansdagen finns ränteswappar på nominellt 1 571 000 000 (1 261 000 000) kr.

NOT 25 / UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	14 898	12 508
Övriga upplupna kostnader	7 564	7 777
Förutbetalda hyresintäkter	47 006	46 408
Förutbetald amortering på fordring	2 230	2 447
	71 698	69 140

Organisationsschema



Styrelse och revisor

Luleå den 10 april 2012

Malin Lagerwall ORDFÖRANDE

Ingvar Edelsvärd

Lena Jakobsson

Gun-Britt Mårtensson

Mia Persson

Mårten Ström

John Lindström

Anders Sandberg VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Mikael Johansson SKTF-REPRESENTANT

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2012.

Hans Öystilä AUKTORISERAD REVISOR

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Lulebo AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur företaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min upplåtning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lulebo ABs finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lulebo AB för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Luleå den 10 april 2012

Hans Örstilä
Auktoriserad revisor

Fem års översikt

(Mkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Resultaträkning					
Hysesintäkter	631	622	612	606	595
Övriga intäkter	17	12	13	18	10
Driftkostnader	-301	-311	-307	-295	-274
Underhållskostnader	-244	-176	-229	-200	-156
Fastighetsskatt	-14	-14	-13	-13	-11
Av och nedskrivningar	-70	-69	-67	-66	-67
Centrala kostnader	-3	-3	-3	-3	-2
Övriga rörelseintäkter	104	42	93	92	4
Övriga rörelsekostnader	0	0	-4	-32	
Finansnetto	-108	-90,2	-88	-98	-87
Resultat efter finansnetto	11	11	13	9	11
Balansräkning					
Fastigheter o inventarier	3 048	2 979	2 892	2 793	2 795
Övriga anläggnings tillgångar	88	94	104	114	69
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	85	63	20	15	74
Eget kapital	289	280	270	262	255
Rörelseskulder ej räntebärande	166	176	160	148	178
Låneskulder räntebärande	2 739	2 679	2 584	2 510	2 502
Antal lägenheter	10 703	11 071	10 851	11 080	11 204
Lägenhetsyta m ²	698 724	720 264 *	711 659	725 015	732 623
Lokalyta m ²	45 697	44 320 *	55 913	55 511	55 296
Summa ytor	744 421	764 584	767 572	780 526	787 919

* Blockuthyrda lägenheter överförd från lokalyta till lägenhetsyta fr o m 2010



