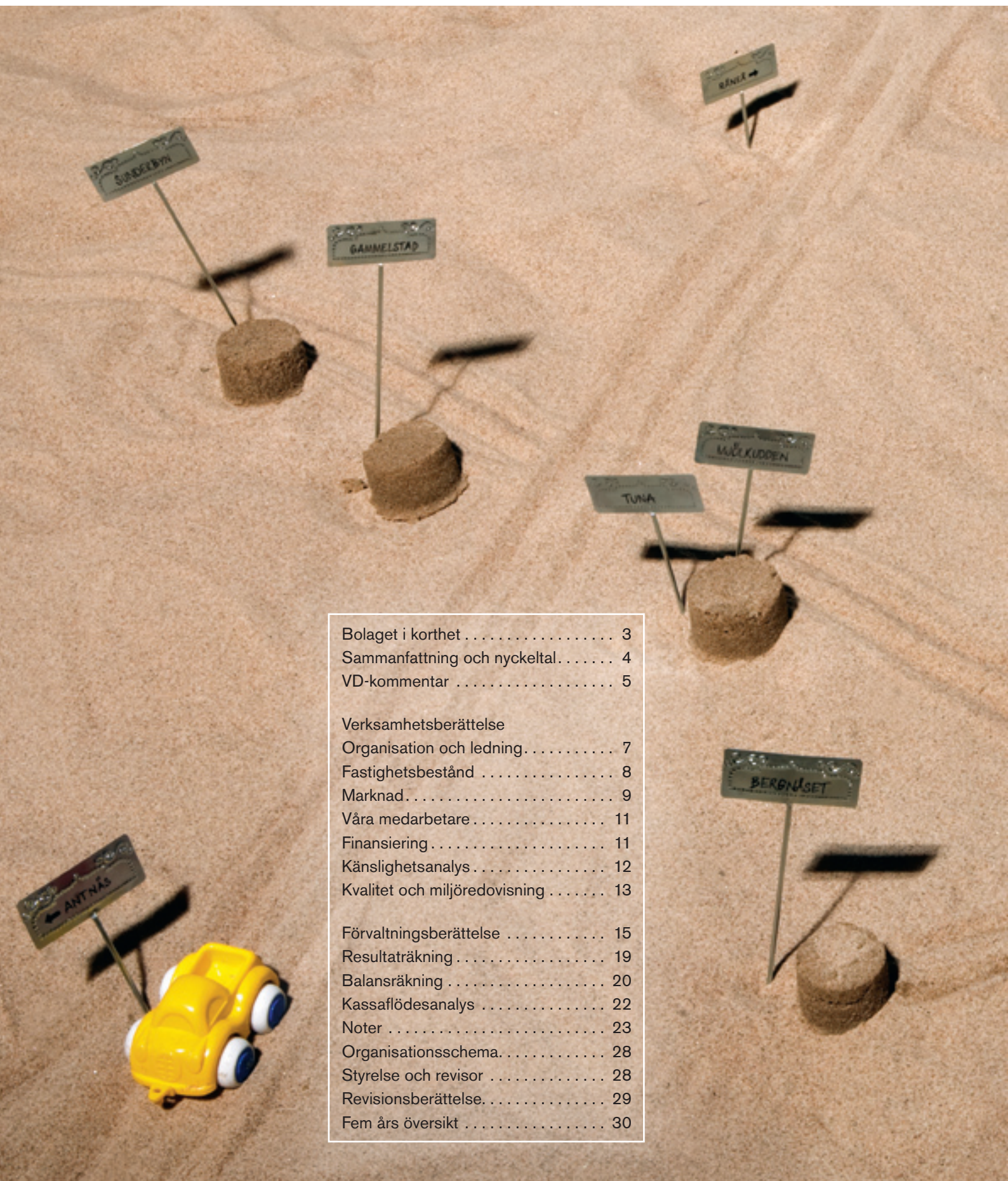




Årsredovisning 2009



Bolaget i korthet	3
Sammanfattning och nyckeltal	4
VD-kommentar	5
Verksamhetsberättelse	
Organisation och ledning	7
Fastighetsbestånd	8
Marknad	9
Våra medarbetare	11
Finansiering	11
Känslighetsanalys	12
Kvalitet och miljöredovisning	13
Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning	15
Balansräkning	19
Kassaflödesanalys	20
Noter	22
Organisationsschema	23
Styrelse och revisor	28
Revisionsberättelse	28
Fem års översikt	29
	30

Lulebo AB

Lulebo äger och förvaltar 259 fastigheter med 10 851 lägenheter och 276 kommersiella lokaler. Företaget är ett helägt kommunalt bolag som grundades 1996. Fastigheternas bokförda värde är 2,8 Mdkr. Under 2009 omsatte företaget 626 Mkr. Lulebo har en decentraliserad organisation med fyra områdeskontor placerade ute i bostadsområdena.

BOLAGET I KORTHET

ÄGARE
LULEÅ KOMUNFÖRETAG AB

BILDAT ÅR

1996

ANTAL LÄGENHETER (ST)

10 851

TOTAL LÄGENHETSYTÅ (M²)

711 659

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

76

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER (MKR)

2 793

RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)

2 584

TOTALA INTÄKTER (MKR)

626

HYRESINTÄKTER (MKR)

612

BRUTTORESULTAT (MKR)

16

RESULTAT EFTER SKATT (MKR)

9

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL (%)

3,4

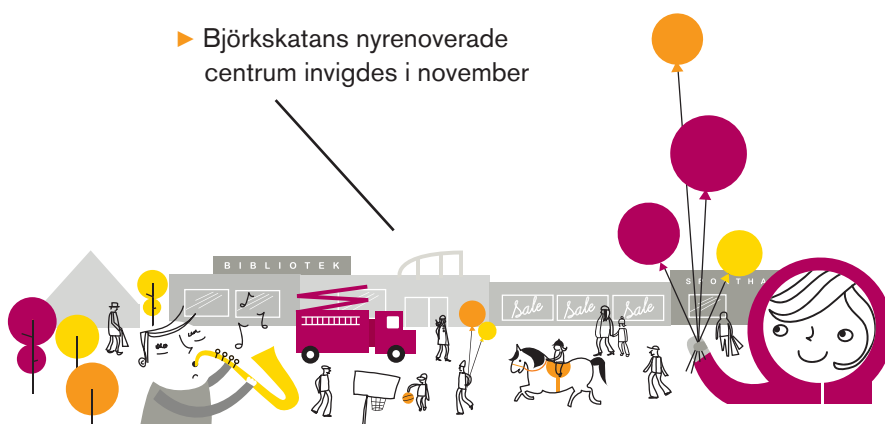
SOLIDITET

9,0

Året som gått

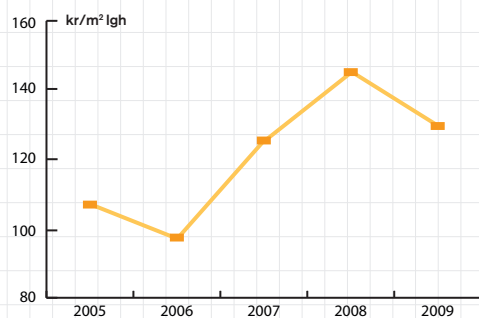
- ▶ I februari släpptes lägenheterna för bokning i vårt första Årgångshus
- ▶ Ombyggnationerna till två Årgångshus på Björkskatan påbörjades våren 2009
- ▶ I juni såldes 193 lägenheter på Munkeberg
- ▶ Under året förvärvades två fastigheter i centrala Luleå
- ▶ I november påbörjades bygget av ett 12- och ett 14-våningshus på Lulsundsberget
- ▶ Renoveringen av Kalkkällan fortskred
- ▶ Färdigställande av markjobb och renovering av kvartersgårdar och tvättstugor på Tuna
- ▶ Yttertaksbyte på fastigheterna i gränderna Gammelstad
- ▶ Underhållskostnaden för året var 224 Mkr
- ▶ Investeringsvolymen uppgick till 184 Mkr
- ▶ Bostadshyrorna ökade med 2,3 % fr.o.m. 1 juni

- ▶ Björkskatan's nyrenoverade centrum invigdes i november

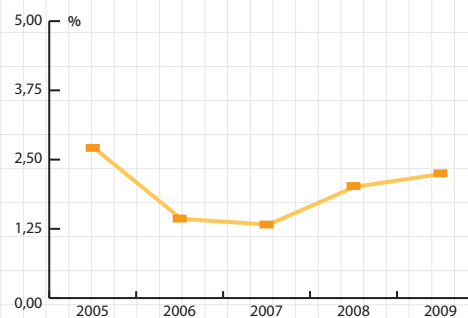


Sammanfattning och nyckeltal

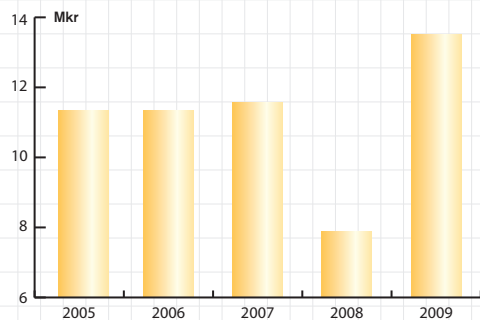
RÄNTEKOSTNADER



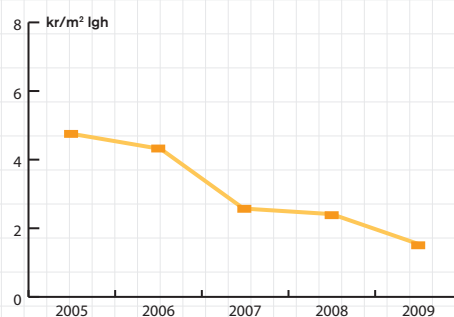
VAKANSGRAD LÄGENHETER



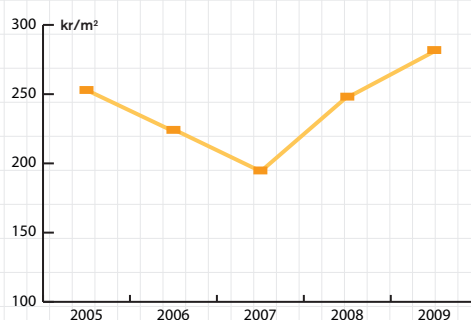
RESULTAT EFTER FINANSNETTO



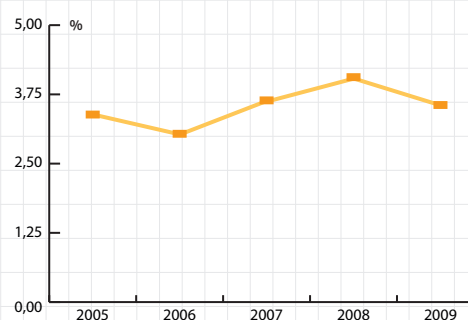
RÄNTEBIDRAG



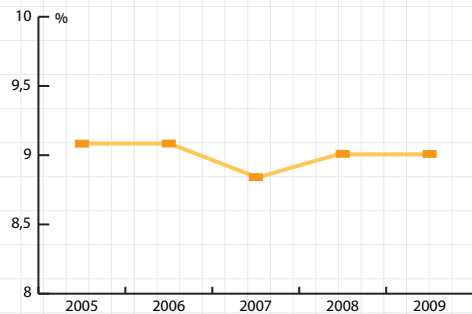
UNDERHÅLLSKOSTNAD



GENOMSnittlig RÄNTEKOSTNAD



SOLIDITET



UNDER FÖRSTA HALVÅRET slog finanskrisens verkningar över alla branscher och över hela landet. Bygg- och bostadsbranschen påverkades starkt eftersom bristen på kapital stoppade investeringar i nyproduktion och renoveringar. Många bolag hade till och med svårt att klara löpande underhåll. För Lulebos del kan konstateras att vår starka ekonomi bidrog till att vi under året kunde öka investeringarna mitt i krisen och lågkonjunkturen.

Den sammanlagda budgeten för investeringar och planerat underhåll under året låg på drygt 400 miljoner kronor. Det berörde allt från de stora renoveringsprogrammen på Tuna och Kallkällan till många små åtgärder för att förbättra boendemiljön för våra kunder; exempelvis renovering av badrum och balkonger, nya cykelbodar och soprum, ventilation och belysning. Till de större projekten under året hör även nybyggnationen av de två årgångshusen för kategorin 65+ på Örnäset och Björkskatan, upprustningen av Björkskatacentrum och takrenoveringar på Stadsön i Gammelstad.

Det här skapade naturligtvis många välkomna jobb i den hårt pressade byggbranschen, det handlade om flera hundra årsarbeten. Man kan säga att lågkonjunktur innebär högkonjunktur för hyresrätten, och i lågkonjunktur får man samtidigt mycket för pengarna. Byggkostnaderna är lägre och det är enklare att få tag i arbetskraft. I slutändan kommer det också våra kunder till del.

UNDER ÅRET ÖKADE vi vårt fastighetsinnehav i centrala Luleå. Köpet av Kurirenhuset är en investering som ökar utbudet av hyresbostäder i centrum. Här finns en stark efterfrågan på lägenheter och vår andel är fortfarande ganska låg. Därför fortsätter vi på den inslagna vägen att förvärva och förädla fastigheter i centrum.

Under året påbörjade vi även bygget av två höghus på Lulsundsberget: 12 och 14 våningar med ett fantastiskt läge och en underbar utsikt och vi hoppas och tror att det ska bli ett attraktivt område när det står klart 2011. Det är den första nyproduktionen av hyresrätter på många år i Luleå och ett välbehövligt tillskott på 104 nya lägenheter. Det finns ett stort behov av hyreslägenheter i Luleå och av den anledningen började vi under året projekteringen för fler om- och tillbyggnadsprojekt.

UNDERSÖKNINGAR VISAR ATT Luleåborna är mycket nöjda med sin kommun och en viktig parameter är en bra boendemiljö. Vi är en viktig aktör i Luleå och vi är med och tar ansvar för stadens utveckling. Med nya generationer kommer också nya önskemål. Vi ser ett ökat intresse för hyreslägenheter bland nya kundgrupper, till exempel bland äldre som sätter värde på den service och den frihet som det innebär att hyra i stället för att äga sin bostad.

Samtidigt vet vi att det är tufft för ungdomar att skaffa sin första egna lya. Med det som bakgrund har vi sedan något år tillbaka ändrat ålderskravet för att registrera sig i vår bostadskö. Numera gäller att de som fyllt 15 år kan registrera sig i bostadskön, tidigare gällde 18 år. Det innebär att de redan vid 20 års ålder samlat på sig fem års kötid när de börjar söka bostad hos oss.

Idag finns det en efterfrågan på mindre lägenheter och i takt med att Luleå växer räknar vi med att scenariot består. I och med att vi bygger nya bostäder förbättras möjligheterna för våra yngre att skapa sig ett eget hem. När vårt utbud breddas med nya produkter

uppstår rörelse på marknaden och omflyttningen frigör bostäder i våra befintliga fastigheter. Samtidigt finns möjlighet att flytta till en nyproducerad bostad för ungdomar.

Under 2009 har vi i medeltal haft en vakansgrad runt 200 lägenheter vilket är en marginell ökning jämfört med året innan. Bland dem utgör ungefär en fjärdedel tomställda lägenheter för evakuering i samband med renoveringar. Bland studentbostäder ser vi en klar minskning och här är genomsnittlig vakansgrad 95 lägenheter (170 år 2008).

Medias fokus under året låg på den globala finanskrisen och efterföljande lågkonjunktur. Trots det blev vi dagligen påmind om klimatförändringarna och vår påverkan på miljön. Inom bolaget har vi under flera år verkat för att medvetandegöra kunder, entreprenörer och personal om vår egen miljöpåverkan och på vilket sätt vi kan bidra till att värna miljön och vända utvecklingen. Arbetet fortgår och

investeringar i nya metoder och ny teknik bidrar till att minska vår miljöpåverkan.

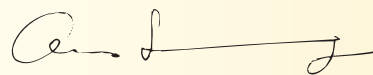
Det berör bland annat ener-

gieffektivisering och uppvärmning. I det dagliga arbetet sätter vi fokus på sopsortering och minskad mängd brännbart avfall, här jobbar vi hårt för att få våra hyresgäster att inse värdet av att sopsortera. Vi har högt uppsatta mål och tar klimatfrågan på största allvar.

SETT UR LULEBOS perspektiv vilar vår verksamhet på en solid ekonomisk grund. Vår starka ekonomi bidrar till att vi kan fortsätta hålla mycket konkurrenskraftiga hyror och vår höga förädlings- och renoveringstakt. Jämför vi oss med bostadsbolagen i övre Norrland är våra hyror i genomsnitt 3,9 % lägre. Jämfört med riket i stort håller vi 9,4 % lägre hyror. Bruttoräntan för fastighetslånen sjönk under året med 0,7 % och uppgick till 3,5 %.

Räntorna beräknas ligga kvar på en förhållandevis modest nivå under 2010 och vi ser inte tecken på några snabba uppgångar. Bolagets resultatutveckling under åren har varit tillfredsställande och vi ser ingen anledning till att det ska förändras framöver. Vi ska fortsätta effektivisera verksamheten, dock utan att ge avkall på vår höga servicegrad. Låga räntor, en offensiv kommun som strävar efter att växa och ett ekonomiskt starkt Lulebo gör att det finns anledning att blicka framåt med stor tillförsikt.

Avslutar med att rikta ett tack till alla medarbetare för ett bra verksamhetsår, trots ett tufft världsekonomiskt läge.


Anders Sandberg





Organisation och ledning

Styrelsens arbete

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

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter och sex suppleanter. Styrelsens arbete, samt styrelsens och VD:s 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 2009 hade styrelsen sex ordinarie och två extra sammanträden. Styrelsen är vald fram till ordinarie bolagsstämma för verksamhetsåret 2010.

Revisorer

KPMG Bohlins är valda revisorer fram till ordinarie bolagsstämma 2010. 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. Ledningsgruppen består av VD, områdescheferna, teknisk chef, marknadschef, affärsutvecklare och ekonomichef. Dess 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

Tillsammans med dotterbolaget Lunet upprättar bolaget delårsbokslut 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

Förändringar i fastighetsbeståndet

Första juni 2009 såldes fastigheten Matrosen 3, byggd 1964. Fastigheten inrymmer 193 lägenheter. Under året köptes fastigheterna Hönan 4 och Orren 3, båda belägna på centrumhalvön. På grund av brandskador revs ett flerfamiljshus på Hertön.

Vid årsskiftet ägde och förvaltade Lulebo 259 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 767 572 m². varav 92 % utgjorde bostadsyta. I enlighet med ägardirektiven fortsatte bolaget under året att öka andelen lägenheter på centrumhalvön, samt minska andelen där bolaget är den dominerande ägaren.

ÅLDERFÖRELNING FASTIGHETERNA

Värdeår	Antal lgh	% av beståndet
<=1960	700	6,5
1961–1970	2 924	27,0
1971–1980	4 557	42,0
1981–1985	254	2,2
1986–1990	1 606	14,8
1991–1995	597	5,5
1996–2000	0	0,0
2001–	213	2,0
	10 851	100,0

Stort utbud av bostäder

Lulebo är den största fastighetsägaren i Luleå kommun med 10 851 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 byarna eller i utkanten av stan. Olika områden har sin charm och alla kan hitta ett ställe som man kan kalla hemma.

LÄGENHETERNAS FÖRDELNING STORLEKSMÄSSIGT 2009

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²	kr/m ²
Ettor	1 321	17-63,5	823,76
Tvåor	3 036	34-84	808,11
Treor	3 872	61-143	765,01
Fyror	938	79,5-127,5	755,78
Femmor	158	98,5-167	741,97
Sexor	8	115-179	721,43
Service lägenheter	3	381-414	903,14
Studentlägenheter	1 515	18-79	949,38
Lokaler	276	–	900,09

Bruttohyresintäkten för bostäder uppgick till 561 Mkr.

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 2009 fanns 276 lokaler med en total bruttohyresintäkt på 50 Mkr fördelat på 55 913 kvadratmeter.



Marknad

Luleå växer

Under 2009 ökade Luleås befolkning med 544 personer och uppgick vid årsskiftet till 73 950 invånare. Enligt senaste prognosen (mars 2009) beräknas Luleå kommun öka sin befolkning med cirka 300 personer per år de närmaste 10 åren.

I Luleå finns ett brett nöjes- och shoppingutbud samtidigt finns skärgården och naturen runt hörnet. Det är nära till det mesta och smidigt att ta sig till jobbet, nöjen, dagis, skola och matvarubutiker etc.

SSAB största privata arbetsgivare

Sett över de senaste fem åren har Luleås näringsliv haft ett tillskott med ca 30 nya företag årligen. Tyngdpunkten har varit inom handel och kommunikation och vård och omsorg.

Största arbetsgivaren är Luleå kommun med drygt 7 000 anställda och Landstinget med ungefär 3200 anställda. Bland privata arbetsgivare märks SSAB Tunnpåls med ca 1 600 anställda, Ferruform med drygt 600 anställda och Telia och Gestamp Hardtech med drygt 500 vardera. Luleå Tekniska Universitetet (1 300 anställda) och F21 (800) är också stora arbetsgivare.

Fler söker bostad

Under 2009 registrerade sig 6 511 nya personer i vår bostadskö. Vid årsskiftet hade vi närmare 87 000 i kön, varav ungefär en tredjedel är bosatta i Luleå. Ungefär 60 procent är 15-29 år. Cirka 25 procent är mellan 30 och 39 år och andelen 60+ är drygt 14 procent.

Vem är kunden?

Lulebo vänder sig till samtliga kundgrupper inom Luleå kommun och övriga landet: ungdomar, studenter vid universitetet, medelålders, äldre, och olika grupper med funktionshinder. Kundenpassning av utbudet är en ständigt pågående process. Beroende på önskemål och livssituation kan hyresgästerna välja alltifrån små enrumslägenheter till sexrummare. Under 2009 har vi även kunnat erbjuda kategorin 65+ boende i särskilda hus som går under varumärksskyddade namnet Årgångshus.

Studentbostäder

Luleå Tekniska Universitet attraherar studenter från hela landet och utbytesstudenter från olika delar av världen. Konjunkturedgången har medfört ett ökat intresse för universitetsstudier, det gäller även för Luleå Tekniska Universitet. Trots detta är tillgången på studentlägenheter god i Luleå jämfört med många andra universitetsstäder. Hos oss kan studenterna välja bland drygt 1 500 studentbostäder i olika former: möblerat, omöblerat, korridorboende och del i lägenhet. Samtliga ligger inom en radie av tre kilometer från universitetet, dvs. inom gång- eller cykelavstånd. Under 2009 uppgick bruttoinkräkterna för studentbostäder till 51,4 Mkr (53,4) och hyresbortfallet till 3,2 Mkr (6,0).

Bygger för framtiden

Det måste finnas attraktivt boende om människor ska stanna kvar eller vilja flytta till Luleå. Lulebo är en del av den attraktiva framtiden och varje år genomförs flera stora och mindre renoveringsprojekt. För att möta en ökad efterfrågan byggs nya flerbostadshus på Lulsundsberget. Vidare följs ägarnas direktiv om fortsatt expansion i

centrala Luleå och minskat ägande i de ytterområden där bolaget är den dominerande hyresvärden. Bolaget strävar också efter att behålla de högt satta målen för underhållsarbeten och renoveringar.

Kommersiella lokaler

En betydelsefull del i verksamheten är uthyrning och förädling av kommersiella lokaler. Under 2009 anställdes en ny lokalutvecklare som tillsammans med våra fyra områdeskontor har skapat en ny organisation med fokus på närhet till lokalhyresgästerna. Bland annat bidrar kvartersvärdar som är kopplade till lokalerna på området till det. Genom att arbeta mer proaktivt och närmare lokalhyresgästerna ges större insikt vilket i sin tur bidrar till att i större utsträckning undvika tomställning av lokaler. En professionellare verksamhet ska ge förutsättningar för ett ännu bättre anseende och bidra till att öka bolagets attraktivitet som hyresvärd för kommersiella lokaler. Bolagets mål är att varje centrum ska vara levande och ha något att erbjuda invånare och näringsidkare och tillsammans med affärsidkarna skapa trevliga centrum i bostadsområdena.

Vakanser

Den genomsnittliga vakansgraden (exkl. studentlägenheter) har under året varit 2,3 procent, en ökning från föregående år med 0,3 procent. För studentlägenheter har motsvarande vakansgrad legat på 6,3 procent.

ÅRSMEDELTAL VAKANTA LÄGENHETER (EXKL. STUDENTLGH)

År	2005	2006	2007	2008	2009
Vakanta lägenheter	203	170	124	188	211
Andel av totala beståndet	2,1 %	1,8 %	1,3 %	2,0 %	2,3 %

VAKANTA STUDENTLÄGENHETER I MEDELTAL

År	2005	2006	2007	2008	2009
Antal lediga studentlägenheter	104	61	141	170	95
Andel av totala studentbeståndet	5,6 %	3,6 %	8,4 %	10,5 %	6,3 %

Flyttfrekvens

De senaste årens omflyttningsgrad har uppgått till drygt 20 procent, under 2009 slutade den på 22,5 procent vilket är en svag ökning från 2008.

FLYTTFREKVENNS EXKL. STUDENTLÄGENHETER

År	2005	2006	2007	2008	2009
Flyttfrekvens	23,6%	23,8%	24,4%	22,0%	22,5%

Avhysningar

Rutinerna för att i ett tidigt skede fånga upp hyresgäster med betalningssvårigheter och störningar ses kontinuerligt över och förändras vid behov. I samtal med berörda hyresgäster har vår bostadskonsulent en viktig roll, både vad gäller betalningssvårigheter och störningar. Under 2009 uppgick andelen som inte betalat hyran på förfallodagen i genomsnitt till 11,4 procent, det motsvarar en försämring med cirka en procent från året innan. Genomsnittet för de som inte hade betalat hyran innan nästa månadshyra förfallit var densamma som för år 2008 (0,8 procent).

Antal ansökningar om avhysningar pga. obetalda hyror och störningar uppgick under året till 170 st. (163), varav 22 verkställdes (18).

Bofond

En viktig åtgärd som bidrar till att skapa nöjda och trogna kunder är möjlighet till inflytande över den egna bostaden. Nio av tio lägenheter har för närvarande bofond, vilket ger hyresgästen möjlighet att påverka viss typ av underhåll i bostaden, ex. byte av mattor och tapeter. Uttagen ur bofonderna för lägenhetsunderhåll ökade under 2009 med 1,7 Mkr till 19,5 Mkr.

Kommunikation

Vi kommunicerar dagligen med omvärlden. Kunder, ägare, anställda, allmänhet, samarbetspartners och media har alla ett intresse av Lulebo. Kommunikationen syftar bland annat till att främja ett varaktigt förtroende för Lulebo och stärka vårt varumärke.

Ett målinriktat arbete läggs varje år ned på att skapa förutsättningar och ge kunderna möjlighet att komma i kontakt med oss dygnet runt, året om, och på ett smidigt sätt.

Webben allt viktigare

Den planerade informationen sker genom flera kanaler. Under året lanserades en nydesignad webb som gör det enklare att hitta rätt och att kommunicera med oss. Samtidigt presenterades WebbFelan - en webbtjänst där våra hyresgäster kan administrera och följa upp sina felanmälningar via webben. På webbplatsen www.lulebo.se finns information om lediga lägenheter, nybyggnationer, vart man ska vända sig i olika frågor och hur man som hyresgäst ska agera vid olika situationer. På webben kan man även sätta sig in i de grundläggande regler som gäller i bostaden. Via sin personliga sida styr hyresgästen sin motorvärmare, motorvärmarstyrning bidrar till sänkt energiförbrukning och utgör därmed en viktig pusselbit i vårt långsiktiga miljöarbete.

Enkelt boka via webben

Enkelheten med att boka och beställa avtal för lägenheter och p-plats/garage via Internet är mycket uppskattat. På vår hemsida kan användaren skapa en "personlig sida" och prenumerera på olika lägenhetstyper och bostadsområden. När passande objekt släpps för bokning på webben erhåller kunden ett meddelande via e-post med innebörden att det finns ett bokningsbart objekt som överensstämmer med valda kriterier. Normalt är ett objekt bokningsbart under 48 timmar, därefter fördelas de enligt: de tolv med längst kötid får erbjudande med rangordning 1, 2, 3 osv. De har även möjlighet att få en visning av lägenheten. Personen med längst kötid tilldelas objektet och ska då bestämma sig för att beställa avtal eller tacka nej.

Lyckas vi inte teckna avtal på hyresobjektet med någon av de tolv med längst kötid läggs objektet ut för direktbokning. Det innebär att den som först tecknar sig på objektet får erbjudandet oavsett kötid ("först till kvarn"). Via sin personliga sida på webben har våra hyresgäster möjlighet att boka motorvärmartider och tvättider.

Personliga möten

Tillsammans med personalen är webben vår främsta kommunikationskanal. Personliga möten vid våra kontor och i våra bostadsområden bidrar till att skapa trivsel och trygghet i boendet. Ytterligare en viktig kanal och informationsbäare är vår kundtidning Här&Där. Det är en uppskattad produkt som når samtliga hushåll inom Luleå kommun.

Delaktighet och inflytande

De flesta vill ha möjlighet att påverka sitt boende och sin boendemiljö. Med det som utgångspunkt verkar vi på olika sätt för att våra hyresgäster ska ges möjlighet till inflytande. 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 är hyresgästernas gårdsgrupper som tillsammans med kvartersvärdarna på området identifierar och genomför olika trivselprojekt som gympagrupper, studiecirklar och gårdsaktiviteter.

Intresserade och engagerade hyresgäster bidrar till att göra bostadsområdet trivsamt, lugnt och tryggt. Det för även med sig att vi får bostadsområden som uppfattas som mer attraktiva, med följden att kostnaderna för omflyttning och skadegörelse minskar.

Våra medarbetare

I personalpolicyn som samtliga medarbetare kan ta del av i vårt kvalitetssystem presenteras företagets inriktning. Här klargörs bland annat att vi ska vara en attraktiv arbetsgivare: dels genom att erbjuda möjligheter till delaktighet och inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisationen, men också genom att erbjuda god arbetsmiljö där hälsa och jämställda förhållanden främjas genom årliga medarbetarsamtal och individuella utvecklingsplaner.

Medarbetarnas grundläggande värderingar och förhållningssätt beträffande relationen till kunder, organisationer och arbetskollegor ska inte enbart regleras av lagar och regler utan även vara etiskt försvarbart. Ingen kund får särbehandlas eller favoriseras på oskäligen grunder. Kundens synpunkter och krav ska bemötas med respekt och lyhördhet. Kvaliteten i serviceutbudet ska ständigt utvärderas för att kunna förbättras och för att utveckla verksamheten.

För att bedriva bolagets verksamhet effektivt måste personalen vara motiverad, engagerad och känna medinflytande. En modern organisation behöver medarbetare som har tydliga mål för sitt arbete och som arbetar självständigt utan detaljstyrning. Organisationen ska vara så utformad att den ger tydliga ansvarsområden och innehåll. Bolagets verksamhet ställer krav på professionella medarbetare med gedigen yrkesutbildning och hög social kompetens och det är av stor vikt att personalen kompetensutvecklas i den takt som verksamheten kräver.

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.

Vid årsskiftet var antalet fast anställda 71 stycken, varav 37 kvinnor. En anställd arbetade deltid. Antalet sjukdagar per snittanställd låg under året på 6,2 dagar (6,5).

Löneutvecklingen har i stort följt avtal på arbetsmarknaden med en höjning på ca 3 % per år. Löneskillnaden mellan män och kvinnor

är marginell. Vid jämförelse mellan tjänstemän i kundprocessen, den största yrkeskategorin (3 män och 19 kvinnor), har kvinnorna 106,0 % (104,4) av lönen i förhållande till männens. I gruppen kvartersvärdar (17 män och 5 kvinnor) har kvinnorna 97,0 % (98,9) i förhållande till männens löner.

Finansiering

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

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

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 2 584 Mkr (2 500). Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var vid årets utgång 89 % (90). 65,7 % av lånen var belånade mot kommunal borgen och resterande andel mot pantbrev.

För att mildra effekterna av önskad ränteförändringar i lånestocken fördelas förfallodagarna varierande i tiden samt med varierande bindningstider. Låneportföljens andelar med helt rörlig ränta var vid årsskiftet ca 19,5 %, andel rörlig med räntetak var 44,91 % och andelen med fast ränta 35,7 %.

Finansnetto förbättrades med 9,9 Mkr och uppgick till 88,1 Mkr (98,0). Räntekostnaderna uppgick till 91,7 Mkr (104,3), vilket motsvarar 121 kr (134) per kvadratmeter bostads- och lokalyta. Den genomsnittliga bruttoräntan på fastighetslånen har varit 3,5 % (4,1).



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.

Finansieringsrisker

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

Hyresintäkter

BOSTÄDER

Våra bostadshyror bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen. En överenskommelse har träffats mellan parterna om höjning av hyran för perioden 090601-100531 med 2,3 %.

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

SNITTHYRA OLIKA BOSTADSOMRÅDEN

	kr/m ²	Antal lgh
Östermalm	978	196
Centrum	961	503
Lerbäcken	865	95
Malmudden	861	509
Antnäs	856	36
Björkskatan	854	362
Mjölkkudden/Radiomasten	848	467
Skurholmen/Knöppelåsen	836	302
Sunderbyn	799	61
Krongårdsringen	779	175
Kallkällan	771	426
Bergnäset	768	549
Örnäset	762	1061
Tuna	760	872
Stadsön	746	706
Porsön	746	1124
Kyrkbyn	745	18
Råneå	743	267
Öhemmanet	709	166
Lövskatan	697	12
Hertsön	689	1427

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 2009 har Lulebo minskat antalet lägenheter med 237. Detta har skett genom försäljning av en fastighet samt genom sammanslagning av studentrum till tvårumslägenheter, samt ombyggnation av två hus med korridorboende för studenter till Årgångshus. Under 2009 var antalet lediga lägenheter i snitt varit ca 210 st. Drygt en tredjedel 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.

Kvalitet och miljöredovisning

LOKALER

Bruttohyresintäkter för lokaler är 50,3 Mkr varav egna lokaler utgör 4,5 Mkr. 90 % 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 drygt 50 % av intäkterna för lokaler.

Vi arbetar 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 alla centrumanläggningarna och utarbetat projekt för vart och ett av dessa för vilka åtgärder som ska vidtas för att höja standarden och trivselen i dessa anläggningar. Syftet är bland annat att skapa ett levande centrum i en trygg miljö med mötesplatser för alla boende i området.

TAXBUNDNA KOSTNADER

Taxebundna kostnader består av el, fjärrvärme, vatten och sophämtning. Dessa kostnader uppgår till ca 45,9 % (46,3) av driftkostnaderna. Förändring av dessa taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Lulebo har under flertal år arbetat för att minska medieförbrukningen.

FASTIGHETSSKATT

Fastighetsavgiften/skatten utgör 2,4 % (2,6) av kostnaderna i fastighetsförvaltningen.

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.

Kvalitetstänk och kvalitetssäkring är prioriterade ämnesområden inom bolaget. Sedan ett par år har vi inarbetat ett övergripande ledningssystem och genom årliga internrevisioner säkerställer vi att systemet uppdateras och att organisationen arbetar utifrån dess intentioner.

Miljöfrågor utgör ett betydande kapitel som vi arbetar aktivt med i vår dagliga verksamhet. Det givna målet är att minska företagets miljöpåverkan. För att nå dit fokuserar vi på strukturerade mål och kontinuerlig uppföljning. Varje chef har miljöansvar inom sitt verksamhetsområde och de befattningshavare som berörs av lagstiftningen ansvarar inom sitt ansvarsområde.

Vid entreprenadupphandlingar ställs långtgående kvalitets- och miljökrav som även gäller entreprenörer och underentreprenörer. Vid varje projekt fastställer entreprenörerna kvalitetsmål och miljömål som överensstämmer med Lulebos vision Kvalitet i alla led. Målen följs kontinuerligt upp vid varje byggmöte och utvärderingen dokumenteras.

Informationsinsatser där hyresgästerna är målgruppen genomförs löpande. Här rör det sig om informationsmaterial om källsortering och vikten av att sortera mera och agera klimatsmart. Tillsammans med Luleå kommunala renhållning driver vi sedan några år ett projekt för att påverka hyresgästernas miljömedvetenhet och engagemang för källsortering. Webbtävlingar och andra aktiviteter stödjer vårt arbete för att nå ut bredare med vårt miljöarbete.

	%	Effekt Mkr
Hyra bostäder	+/- 1	+/- 3,3
Hyresbortfall bostäder	+/- 1	+/- 0,2
Hyra Lokaler	+/- 1	+/- 0,5
Hyresbortfall lokaler	+/- 1	+/- 0,02
Fastighetsavgift	+/- 1	+/- 0,01
Räntekostnader	+/- 1	+/- 7,5

Avser effekterna på årsbasis för 2009



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Lulebo AB (556007-0541) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2009. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Luleå kommunföretag AB.

Förvaltning av bolagets ca 10 850 lägenheter och ca 280 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.

Det här är Lulebo AB

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

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

Med det menar vi:

- ▶ att vi är kända för rätt 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 de 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 nya övergripande mål för bolaget för perioden 2010-2012 vilka presenteras här. Under rubriken måluppfyllelse nedan presenteras utfallet jämfört med de mål som ställdes upp för föregående treårsperiod 2007-2009. 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

Ett av 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 säkerställa ett ökat värde på bolagets fastigheter. Underhållskostnaderna ska i snitt uppgå till minst 190 kr/m². Energiförbrukningen ska minska med 5 %. Mängden osorterat/brännbart avfall ska minska med 5 % per år i medeltal.

► MARKNAD

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

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

► UTVECKLING

Lulebo ska arbeta med minst tre projekt som utvecklar företaget varav ett inom miljöområdet. Därutöver ska minst fem projekt som utvecklar våra stadsdelar och bostadsområden pågå löpande under perioden. Andelen lägenheter som uppnått 85 % av Lulebostandarden ska ökas med 5 %. Alla processer i kvalitetssystemet ska gås igenom med målsättningen att effektivisera var och en med minst 5 %.

► PERSONAL

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

MÅLUPPFYLLELSE

EKONOMI

	Mål 2009	2009/12/31	2008/12/31
Soliditet	11,0 %	9,0 %	9,0 %
Räntabilitet	3,1 %	3,4 %	3,8 %
Underhållskostnader	190 kr/m ²	282 kr/m ²	249 kr/m ²

MARKNAD

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

	Mål 2009	2009/12/31	2008/12/31
Hysesbortfall bostäder	1,5 %	2,9 %	3,0 %
Hysesbortfall p-platser och garage	8,0 %	11,0 %	12,0 %
Hysesbortfall lokaler	2,5 %	3,7 %	4,2 %
Flyttningsfrekvens	20,0 %	22,0 %	22,0 %
Nöjd kund index	94 %	96 %	96 %
Serviceindex	94 %	92 %	92 %
Bidrag till meningsfull fritid	0,4 %	0,4 %	0,4 %

En fortsatt kostnadsminimering som bidrar till att hyresgästerna erbjuds rimliga hyror och hög kvalitet fortgår alltjämt. En jämförelse med städer i Norrland och riket i övrigt visar att Lulebo håller låga och konkurrenskraftiga hyror. Gentemot bostadsbolagen i övre Norrland har bolaget i snitt 3,9 % lägre hyror och i jämförelse med riket är hyran 9,4 % lägre.

UTVECKLING

Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa de uppsatta miljömålen bland annat genom att följa uppställda krav på att entreprenörer ska inneha miljöredovisning. Tillsammans med Renhållningen har ett projekt bedrivits vars syfte är att minska mängden osorterat avfall. I projektet ingår även att identifiera den mest ekonomiska hanteringen av grovsopor. Ett annat projekt avser att underlätta avflyttningsbesiktningarna med hjälp av handdatorer. Liksom tidigare år har underhållsprojekt bedrivits i nästan alla stadsdelar.

PERSONAL

	Mål 2009	2009/12/31	2008/12/31
Antal fast anställda	0	71	71
Varav män	45 %	47,5 %	46,5 %
Personalomsättning	4-7 %	5,6 %	9,9 %
Frisktal	95 %	83 %	76 %
Sjukfrånvaro	7 %	2,3 %	2,7 %
Utbildning	95 %	75 %	82 %
Nöjd medarbetarindex, 1-5	4,2	4,6	4,1

Hyror

Avtal är tecknat med Hyresgästföreningen Region Norrland om hyror för perioden 090601-100531. Den genomsnittliga hyran för bostäder exklusive studentbostäder per den 31/12 var 780,55 kr/m² (759,40), för studentbostäder var hyran 942,67 kr/m² (929,23).

Hyrorna för lokaler var i genomsnitt 900,09 kr/m² (865,41).

Efterfrågan på hyreslägenheter har varit oförändrat under året. Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 214 st (190). De outhyrda lägenheterna utgjorde vid årsskiftet 2,3 % (2,0) av lägenhetsbeståndet.

Flyttningsfrekvens

Antalet flyttningar har under året varit 2 107 st (2 082) exklusive studentbostäder, vilket motsvarar en flyttningsfrekvens med 22,0 % (22,0). Antal avflyttade studenter var 789 (931) vilket motsvarar en flyttfrekvens på studentbostäder med 51,6 % (57,5).

Investeringar

Årets nettoinvesteringar uppgick till 184,1 Mkr (62,9). Investeringar har gjorts i samband med större renoveringar som exempelvis kvarteret Kristallen, Kallkällan samt Årgångshus på Björkskatan.

Förändring av fastighetsbestånd

Bolaget har under året köpt två hyresfastigheter i centrum samt sålt en hyresfastighet och en fastighet med kommersiella lokaler i Mjölkudden. Antalet lägenheter i de köpta fastigheterna var 31 st och i den sålda 192 st. Bolagets totala lägenhetsyta utgjorde vid årsskiftet 711 420 m².

Ekonomi

- Verksamhetsåret 2009 visar ett överskott efter finansnetto med 13,5 Mkr (7,9) vilket är 1,2 Mkr bättre än budget. Efter skatter och dispositioner är resultatet 9,5 Mkr (7,0). Bolaget har lämnat ett koncernbidrag på 13,2 Mkr (10,5).
- Bruttoresultatet har minskat till 15,7 Mkr (48,7). Hyresintäkterna uppgick till 611,8 Mkr (606,1). Under 2009 såldes hyresfastigheten Matrosen 3 med 193 lägenheter och fastigheterna Hönan 4 och Orren 3 köptes med 17 respektive 14 lägenheter.
- Hysesbortfallet för bostäder var 16,4 Mkr (17,5) och motsvarar 2,9 % (3,1) av bruttohyrorna för bostäder.
- Hysesbortfallet för p-platser och garage var 2,4 Mkr (2,7) vilket motsvarar 11,0 % (12,0) av bruttointäkterna för p-platser och garage.
- Hysesbortfallet på lokaler är 1,9 Mkr (2,1) och utgör 3,9 % (4,2) av totala bruttointäkterna för lokaler.
- Driftkostnaden var 306,4 Mkr (295,3).
- Underhållskostnaden uppgick till 223,9 Mkr (200,2), vilket motsvarar 281,98 kr/m² (249,42).
- Räntenettot exklusive räntebidrag är -89,2 Mkr (-99,8).
- Räntebidragen har under året varit 1,2 Mkr (1,7).

Likviditet och soliditet

Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 271,9 Mkr (264,1) vilket motsvarar en soliditet på 9,0 % (9,0).

Den finansiella nettoskuldssättningen (lån minus likvida medel inklusive tillgodohavande på koncernkonto) har ökat med 63,7 Mkr till 2 573,1 Mkr (2 509,4). De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 10,5 Mkr (-9,4).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

UTVECKLINGSARBETE

Under 2010 kommer ett Årgångshus att byggas i Hertsö Centrum. Fastigheterna Uven och Svanen kommer att byggas på med två våningar. Det största enskilda projektet kommer att vara Lulsundsberget. Årgångshuset på Björkskatan är klart för inflyttning under våren 2010.

Datoriserat övervakningssystem i undercentraler kommer att färdigställas kommande år. Ett testområde med installation av lägenhetsnät för bredband kommer att göras under 2010.

KVALITET

Kvalitetstänkande samt kvalitetssäkring är ett prioriterat ämnesområde för Lulebo. En skärskild vikt läggs vid att behandla kundsynpunkter som inkommer kontinuerligt. Två internrevisioner av bolagets ledningssystem görs årligen. Kontroller av hur väl standarden i ISO 9001 uppfylls i kvalitetssystemet görs vid dessa revisioner. Under kommande treårsperiod kommer en översyn att göras med målsättning att effektivisera bolagets processer med 5 %.

MILJÖ

Den miljöpolicy som Lulebo fastställt, lyder:

► ”Lulebo ska erbjuda bra bostäder och lokaler med god inre och yttre miljö. Vi ska verka för biologisk mångfald och en ekologiskt hållbar utveckling av samhället genom resurshushållning, återanvändning och minskad spridning av skadliga ämnen vid byggnation, underhåll, förvaltning och avveckling av bostäder och lokaler. Vi ska följa 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 2010 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 2010.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 60 971 948 kr, varav årets vinst 9 481 340 kr behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	60 971 948
Summa	60 971 948

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



Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2009-01-01 – 2009-12-31	2008-01-01 – 2008-12-31
INTÄKTER			
Hyresintäkter		634 315	629 375
Avgår: Hyresbortfall		-22 664	-23 235
Aktiverat arbete för egen räkning		1 700	3 615
Förvaltningsintäkter		12 732	14 097
Summa intäkter		626 083	623 852
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Driftkostnader	2, 3	-306 405	-295 322
Underhållskostnader		-223 887	-200 166
Fastighetsskatt		-13 055	-13 351
Driftöverskott		82 736	115 013
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-67 046	-66 304
Bruttoresultat		15 690	48 709
Centrala administrations- och försäljningskostnader		-3 149	-2 730
Övriga rörelseintäkter	1	93 269	91 787
Övriga rörelsekostnader	5	-4 227	-31 875
Rörelseresultat		101 583	105 891
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	1 247	2 018
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 234	2 510
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		1 150	1 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 725	-104 286
Resultat efter finansiella poster		13 489	7 866
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	8	-571	2 455
Resultat före skatt		12 918	10 321
Skatt på årets resultat	9	-3 437	-3 325
ÅRETS RESULTAT		9 481	6 996

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 788 865	2 689 652
Inventarier och installationer	11	4 763	6 563
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	98 233	97 219
		2 891 861	2 793 434
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i joint venture	13	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	14	35 000	45 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	130	130
Uppskjuten skattefordran	16	3 530	3 535
Andra långfristiga fordringar	17	230	346
		103 891	114 012
Summa anläggningstillgångar		2 995 752	2 907 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 636	3 043
Fordringar Luleå kommun, koncernkonto	18	10 420	–
Hysesfordringar		701	733
Skattefordringar		440	849
Övriga fordringar		576	1 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	6 639	9 189
		20 412	14 946
 Kassa och bank		 85	 106
Summa omsättningstillgångar		20 497	15 052
 SUMMA TILLGÅNGAR		 3 016 249	 2 922 498

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (33 048 aktier)		33 048	33 048
Reservfond		176 146	176 146
		209 194	209 194
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		51 491	46 663
Årets resultat		9 481	6 996
		60 972	53 659
		270 166	262 853
Obeskattade reserver	21		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		583	1 730
Periodiseringsfonder		1 718	–
		2 301	1 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	2 583 638	2 499 960
Övriga skulder		31	62
		2 583 669	2 500 022
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 554	58 687
Skulder till koncernföretag		31 447	30 407
Övriga skulder		8 278	6 397
Skuld Luleå kommun koncernkonto	18	–	9 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	65 834	52 886
		160 113	157 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 016 249	2 922 498
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		885 638	803 207
		885 638	803 207
Ansvarsförbindelser			
Hysesgäststyrkt underhåll		145 435	133 269
Ansvarsbelopp, Fastigo		511	491
		145 946	133 760

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	13 489	7 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-3 909	25 147
	9 580	33 013
Betald skatt	-40	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 620	32 974
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-5 466	59 351
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2 221	-20 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 375	71 906
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-178 724	-91 876
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	84 205	68 500
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-45 000
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	10 115	115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-84 404	-68 261
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Erhållna aktieägartillskott	7 560	8 442
Upptagna lån	83 647	-
Amortering lån	-	-1 571
Lämnade koncernbidrag	-13 200	-10 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	78 007	-3 629
Årets kassaflöde	-21	16
Likvida medel vid årets början	106	90
Likvida medel vid årets slut	85	106
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	3 710	5 591
Erlagd ränta	-89 210	-107 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivning av tillgångar	67 047	66 304
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-76 016	-60 313
Förlust utranering byggnad	4 105	-
Omklassifiering av pågående nyanläggning till fordring	5	-
Kostnadsförd pågående nyanläggning	950	19 156
	-3 909	25 147
LIKVIDA MEDEL		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	85	106

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

VÄRDERINGSPRINCIPER M M

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Fordringar

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

Skatt

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

Redovisning av intäkter

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

Leasing – leasetagare

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

Joint ventures

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

KONCERNUPPGIFTER

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

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	090101 -091231	080101 -081231
KPMG Bohlins AB		
Revisionsuppdrag	76	73
Andra uppdrag	28	40

NOT 1 / ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	090101 -091231	080101 -081231
Återvunna hyresfordringar	718	615
Vinst vid försäljning byggnad och mark	76 068	60 313
Försäkringsersättning	16 219	
Försäljning bredbandsnät	69	31 177
Övrigt	195	-317
	93 269	91 788

NOT 2 / LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

	090101 -091231	080101 -081231
Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal		
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	353	467

NOT 3 / ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE

	090101 -091231	080101 -081231
Medelantalet anställda		
Sverige	76	77
Varav män	46%	47%
	76	77

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	091231	081231
	andel kvinnor	
Styrelsen	29%	33%
Övriga ledande befattningshavare	43%	44%

	090101 -091231	080101 -081231
--	-------------------	-------------------

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelse och VD	1 136	1 102
Övriga anställda	24 920	24 692
	26 056	25 794
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	12 821 (4 726)	12 143 (3 867)

Av företagets pensionskostnader avser 958 588 kr (831 507) VD. VD har en uppsägningstid på 24 månader om uppsägning sker från bolagets sida. Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Sjukfrånvaro

Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2,4%	2,7%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	38,7%	33,0%

Sjukfrånvaro som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:

Sjukfrånvaron fördelad efter kön:		
Män	3,0%	1,9%
Kvinnor	1,9%	3,5%

Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:

29 år eller yngre	1,9%	8,2%
30-49 år	1,2%	1,7%
50 år eller äldre	3,7%	3,4%

NOT 4 / AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	090101 -091231	080101 -081231
Byggnader, mark och markanläggningar	-64 251	-60 907
Inventarier, verktyg och installationer	-2 796	-5 397
	-67 047	-66 304

NOT 5 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	090101 -091231	080101 -081231
Inköp bredbandsnät	-69	-31 875
Förlust vid avyttring av byggnad	-4 105	
Förlust vid avyttring av inventarie	-52	
	-4 226	-31 875

NOT 6 / RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	090101 -091231	080101 -081231
Ränteintäkter, joint venture	738	1 695
Ränteintäkter, övriga	508	323
	1 246	2 018

NOT 7 / RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	090101 -091231	080101 -081231
Ränteintäkter, joint venture	-	677
Ränteintäkter, övriga	1 234	1 832
	1 234	2 509

NOT 8 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

	090101 -091231	080101 -081231
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
- Inventarier, verktyg och installationer	1 147	2 369
Periodiseringsfond, årets återföring	-	85
Förändringar ersättningsfond markanläggning	-1 718	-
	-571	2 454

NOT 9 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	090101 -091231	080101 -081231
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	40	-40
Uppskjuten skatt på lämnat koncernbidrag	-3 472	-2 940
	-3 432	-2 980
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5	-110
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser IB	-	-235
Totalt redovisad skattekostnad	-3 437	-3 325

NOT 10 / BYGGNADER OCH MARK

	091231	081231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 422 044	3 279 874
Nyanskaffningar	92 172	23 453
Avyttringar och utrangeringar	-15 422	-9 722
Omklassificeringar	83 073	128 439
	3 581 867	3 422 044

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-678 473	-619 117
Avyttringar och utrangeringar	3 640	1 551
Årets avskrivning enligt plan	-64 251	-60 907
	-739 084	-678 473

Ackumulerade uppskrivningar

Vid årets början och slut	-34 732	-34 732
	-34 732	-34 732

Ackumulerade nedskrivningar

Vid årets början och slut	-19 187	-19 187
	-19 187	-19 187

Redovisat värde vid årets slut

	2 788 864	2 689 652
--	------------------	------------------

Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	2 949 855	2 979 861
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	707 842	716 842

I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med	2 755	2 755
I anskaffningsvärdena ingår mark med	272 684	255 869

NOT 11 / INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	091231	081231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	53 484	50 835
Nyanskaffningar	1 510	2 598
Avyttringar och utrangeringar	-789	-146
Omklassificering	-	197
	54 205	53 484

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-46 921	-41 656
Avyttringar och utrangeringar	276	131
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-2 796	-5 397
	-49 441	-46 922

Redovisat värde vid årets slut

	4 763	6 562
--	--------------	--------------

NOT 12 / PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	091231	081231
Vid årets början	97 219	179 187
Omklassificeringar till byggnad	-67 313	-120 486
Omklassificeringar till markanläggning	-15 759	-7 953
Omklassificering till inventarier och installationer	-	-197
Omklassificering till fordring	-5	-
Kostnadsförd pågående nyanläggning	-950	-19 156
Investeringar	85 041	65 824
	98 233	97 219

NOT 13 / ANDELAR I JOINT VENTURE

	091231	081231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	65 001	65 001
Redovisat värde vid periodens slut	65 001	65 001

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i joint venture

Joint venture /org nr, säte	Justerat EK /Årets vinst ¹⁾	Andelar/antal i % ²⁾	Redovisat värde
Lunet AB, 556713-2153	45 726 37	50,0	65 001
			65 001

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

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

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

NOT 14 / FORDRINGAR HOS JOINT VENTURE

	091231	081231
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Vid årets början	45 000	–
Tillkommande fordringar	–	45 000
Reglerade fordringar	-10 000	–
	35 000	45 000

NOT 15 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	091231	081231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	130	130
Redovisat värde vid årets slut	130	130
Andelar	Redovisat värde	Redovisat värde
SABO Försäkrings AB	90	90
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	130	130

NOT 17 / ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	091231	081231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	346	461
Reglerade fordringar	-115	-115
Redovisat värde vid årets slut	231	346

NOT 18 / FORDRINGAR LULEÅ KOMMUN KONCERNKONTO

Avser tillgodhavande (f.å skuld) på internkonto som ägs av Luleå kommun.

Bolaget har en intern outnyttjad checkräkningskredit om 10 000 000 kr. (f.å. 15 483 629 kr)

NOT 19 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	091231	081231
Upplupna räntebidrag	143	224
Tomträttsavgälder	1 203	1 223
Fastighetsförsäkring	1 955	3 402
Kabel-TV	–	949
Övriga poster	3 338	3 391
	6 639	9 189

NOT 16 / UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

2009-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	3 303	–	3 303
Kundfordringar	131	–	131
Underskottsavdrag	96	–	96
Netto uppskjuten skatteskuld	3 530	–	3 530

2008-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	3 403	–	3 403
Kundfordringar	132	–	132
Netto uppskjuten skatteskuld	3 535	–	3 535

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	3 403	-101	3 302
Kundfordringar	132	–	132
Utnyttjande av underskottsavdrag	–	96	96
	3 535	-5	3 530

NOT 20 / EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	33 048	176 146	53 659
Aktieägartillskott, erhållna			7 560
Koncernbidrag			-13 200
Skatteeffekt på koncernbidrag			3 472
Årets resultat			9 481
Vid årets slut	33 048	176 146	60 972

NOT 21 / OBESKATTADE RESERVER

	091231	081231
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
Maskiner och inventarier	583	1 730
Ersättningsfond markanläggning	1 718	
	2 301	1 730

Av obeskattade reserver utgör 605 170 kronor (455 071) uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten ingår ej i företagets balansräkning.

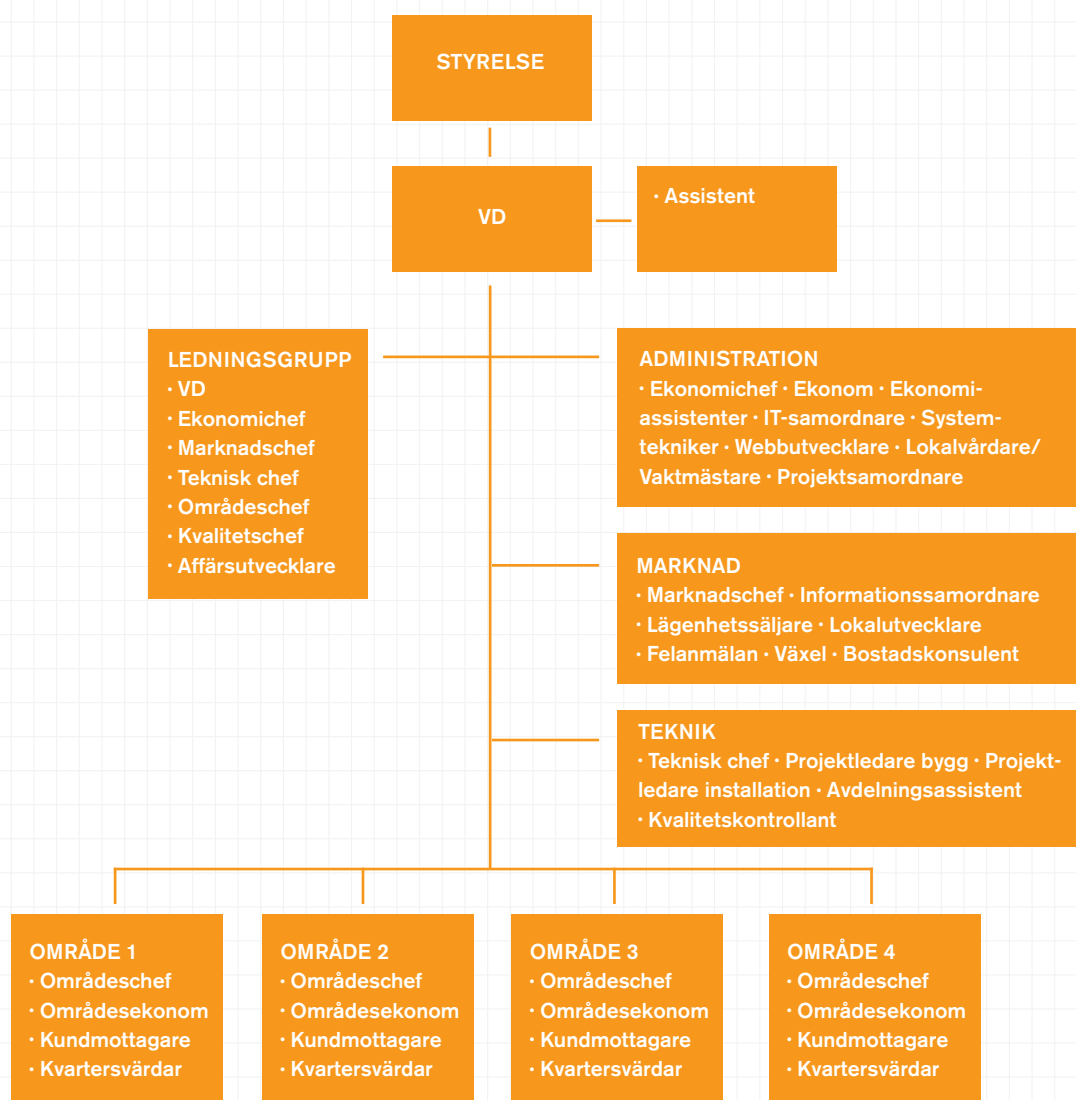
NOT 22 / SKULDER TILL KREDITINSTITUT LÅNGFRISTIGA

	091231	081231
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 583 638	2 499 960
	2 583 638	2 499 960
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	885 638	803 207
	885 638	803 207

NOT 23 / UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	091231	081231
Upplupna räntekostnader	11 021	8 506
Förutbetalda hyresintäkter	44 159	31 850
Förutbetald utlåning	2 651	2 844
Övriga poster	8 003	9 686
	65 834	52 886

Organisationsschema



Styrelse och revisor

Luleå den 16 februari 2010

Kjell Mickelsson ORDFÖRANDE

Ingvar Edelsvärd

Eva Bergström

Krister Hammarbergh

Camilla Hansen

Anders Sandberg VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Mikael Johansson ARBETSTAGARREPRESENTANT

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-02-16

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 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Luleå den 16 februari 2010

Hans Öystilä

Auktoriserad revisor

Fem års översikt

(Mkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkning					
Hysesintäkter	612	606	595	579	583
Övriga intäkter	13	18	10	8	7
Driftkostnader	-307	-295	-274	-256	-256
Underhållskostnader	-229	-200	-156	-176	-254
Fastighetsskatt	-13	-13	-11	-14	-14
Av och nedskrivningar	-67	-66	-67	-63	-63
Centrala kostnader	-3	-3	-2	-2	-2
Övriga rörelseintäkter	93	92	4	1	81
Övriga rörelsekostnader	-4	-32			
Finansnetto	-88	-98	-87	-66	-72
Resultat efter finansnetto	13	8	11	11	11
Balansräkning					
Fastigheter	2 892	2 793	2 795	2 688	2 507
Övriga anläggnings tillgångar	104	114	69	5	9
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	20	15	74	36	72
Eget kapital	270	262	255	246	238
Rörelseskulder ej räntebärande	160	148	178	152	180
Låneskulder räntebärande	2 584	2 510	2 502	2 327	2 227
 Antal lägenheter	 10 851	 11 080	 11 204	 11 093	 11 162
 Lägenhetsyta m ²	 711 659	 725 015	 732 623	 723 981	 724 013
Lokalyta	55 913	55 511	55 296	55 173	53 236
Summa ytor	767 572	780 526	787 919	779 154	777 249



