

ÅRSREDOVISNING 2013





Året i korthet	3
Sammanfattning och nyckeltal.....	4
VD-kommentar	5
Verksamhetsberättelse	
Organisation och ledning.....	7
Fastighetsbestånd	8
Marknad.....	10
Medarbetare	12
Finansiering.....	12
Känslighetsanalys	13
Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning.....	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Styrelse och revisor	27
Revisionsberättelse.....	28
Fem års översikt	29
Organisationsschema.....	30

ÅRSREDOVISNING 2013
LULEBO AB
ORGNR 556007-0541

Lulebo AB

Lulebo äger och förvaltar 216 fastigheter med 10 194 lägenheter, varav 1 516 studentbostäder samt 263 lokaler. Företaget är ett helägt kommunalt bolag som grundades 1996. Fastigheternas bokförda värde är 2,9 miljarder kronor. Under 2013 omsatte bolaget 669 miljoner kr. Lulebo har en decentraliserad organisation med tre områdeskontor och åtta kvartersvärdskontor strategiskt placerade i bostadsområdena.

BOLAGET I KORTHET

ÄGARE
LULEÅ KOMMUNFÖRETAG AB

BILDAT ÅR

1996

ANTAL LÄGENHETER

10 194

UTHYRNINGSBAR YTA (M2)

710 553

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

75

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER (MKR)

2 905

RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)

2 743

TOTALA INTÄKTER (MKR)

669

HYRESINTÄKTER (MKR)

655

BRUTTORESULTAT (MKR)

11

RESULTAT EFTER SKATT (MKR)

7

RÄNTABILITET (%)

4,2

SOLIDITET (%)

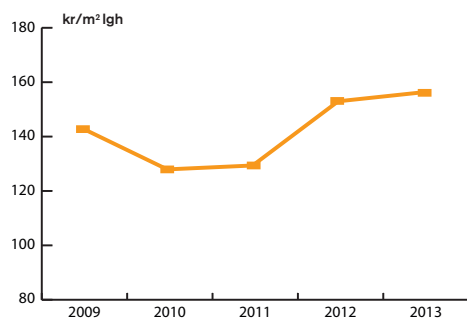
9,5

Året i korthet

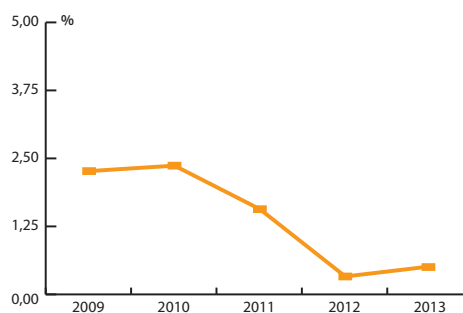
- ▶ Det omfattande renoveringsprogrammet fortsatte i samma höga takt som tidigare år.
- ▶ Ombyggnation av äldreboendet Rödkallen till Trygghetsboende.
- ▶ Åtta fastigheter med 258 lägenheter på Stadsön såldes till ett privatägt bostadsföretag.
- ▶ Renovering av tvättstugor och utbyte av tvättmaskiner fortsatte.
- ▶ Underhållskostnaden för året var 263 miljoner kronor.
- ▶ Investeringsvolymen uppgick till 259 miljoner kronor.
- ▶ Bostadshyrorna höjdes och hyresintäkterna ökade med 2,1 % från 1 juni.
- ▶ Nytt ägardirektiv erhöles. Lulebo ska ha målsättningen att bygga 1 000 nya lägenheter under tidsperioden 2014-2019.

Sammanfattning och nyckeltal

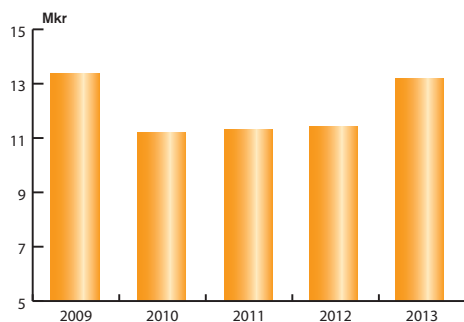
RÄNTEKOSTNADER



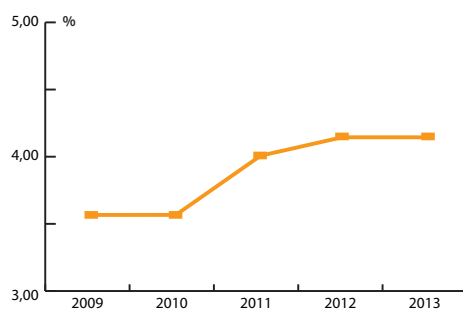
VAKANSGRAD LÄGENHETER



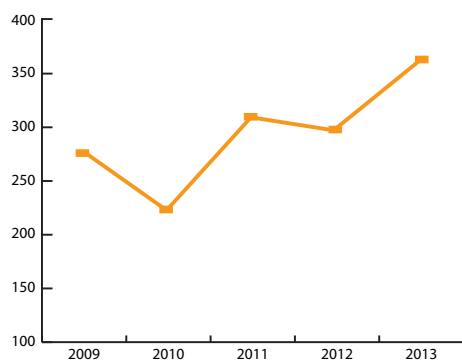
RESULTAT EFTER FINANSNETTO



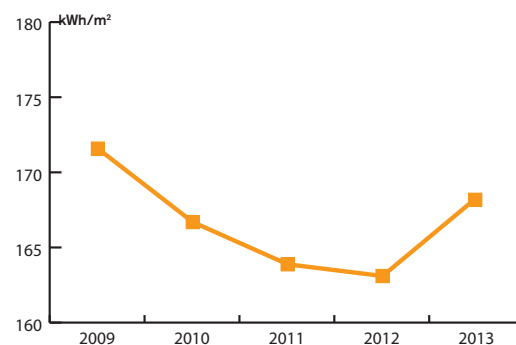
GENOMSNIITTLIG RÄNTEKOSTNAD



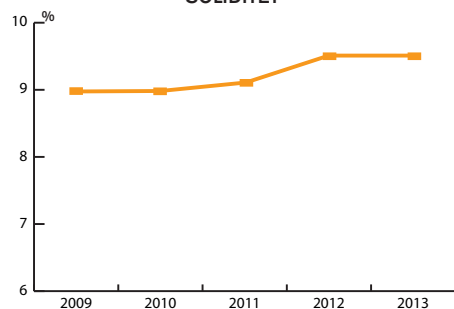
UNDERHÅLLSKOSTNAD



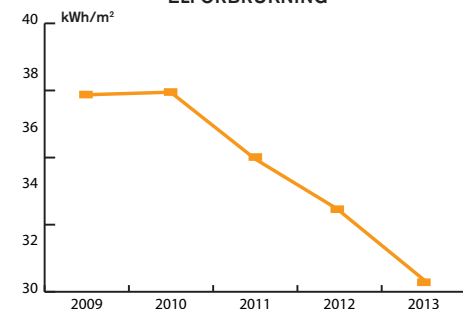
FJÄRRVÄRMEOFÖRBRUKNING



SOLIDITET



ELFÖRBRUKNING



ÅR 2013

injektioner i hela länet. Det är många år sedan framtidstron och självbilden var så stark. Luleås befolkning fortsatte att öka och under året passerade vi 75 000 invånare. Det var en milstolpe som uppmärksammades på olika sätt, bland annat med folkfest på isen och tårtkalas i stan. Men framför allt märktes ökningen i Lulebos bokningssystem och på marknaden för villor och bostadsrätter. Priserna nådde nya rekordnivåer, vilket speglar efterfrågan på bostäder i stort.

FLER STUDENTER TILL LULEÅ.

Antalet sökande till Luleå tekniska universitet fortsätter att öka, vilket är en av anledningarna till att Luleå växer. Trycket på studentbostäder är högt, särskilt i början av terminerna då alla nyanlända ska hitta ett boende.

Tyvärr drabbades ett annat bolag av en våldsam brand som ödelade ett helt studenthus. Som tur var klarade sig alla med livet i behåll. Strax därefter drabbades även ett av Lulebos studenthus av en mindre brand och oron spred sig bland studenterna. Därför gjordes nya inspektioner för att kontrollera brandsäkerheten och det beslutades att införa portlås för att hindra obehöriga att ta sig in i husen.

HYRESRÄTT FÖR TILLVÄXT. Studenter och unga i allmänhet är nyckelgrupper för befolkningstillväxten, det vill säga de grupper som flyttar mest och som ofta förändrar sitt bostadsbehov på grund av arbete och familjeliv. För de flesta unga människor är en hyreslägenhet det enda alternativet.

För en tillväxtkommun som Luleå är tillgången på hyreslägenheter avgörande för att den positiva trenden ska hålla i sig. Hyresmarknaden är flexibel och kan fånga upp rörligheten på ett bättre sätt än bostäder som kräver insatser och banklån. Bostadsbristen hindrar utvecklingen både för enskilda och samhället. Därför är det viktigt att hitta lösningar som stimulerar bostadsbyggandet och som inte missgynnar hyresrätten.

NYPRODUKTION PÅ GÅNG. Årets investeringar uppgick till 259 Mkr. Nybyggnationerna på Lulsundsberget etapp 2, som omfattar två punkthus med sammanlagt 96 lägenheter, har fortsatt med färdigställande våren 2014. Då kommer även det andra stora nybyggnadsprojektet som pågått i kvarteret Hönan i centrum att färdigställas. Där tillkommer 49 nya lägenheter.

innebar fortsatt tillväxt i Norrbotten. Gruvnäringens satsningar och övriga investeringar gav positiva

HÖG RENOVERINGSTAKT. En lika stor utmaning som kravet på nyproduktion är underhållet och renoveringen av det befintliga beståndet. Kraven från hyresgästerna på upprustning och standardhöjning är lika starka och berättigade som kraven på nyproduktion. Med ett stort fastighetsbestånd från 50-, 60- och 70-talen finns ständiga förbättringsbehov. Det handlar både om att förvalta fastigheterna på ett långsiktig hållbart sätt och att utveckla Luleå som stad att leva och bo i. Detta är minst lika viktigt för tillväxten.

Lulebo har under en följd av år varit ett av de bostadsbolag som satsat mest i landet på renovering och underhåll. Under 2013 satsades cirka 263 Mkr i olika underhålls- och renoveringsprojekt. Planen är att fortsätta hålla en hög takt under kommande år.

KOMMENTAR

NYTT ÄGARDIREKTIV. Ägaren har formulerat ett nytt ägardirektiv som förtydligar och breddar uppdraget. Den uppgift som fått störst uppmärksamhet är målet att bygga 1 000 nya lägenheter

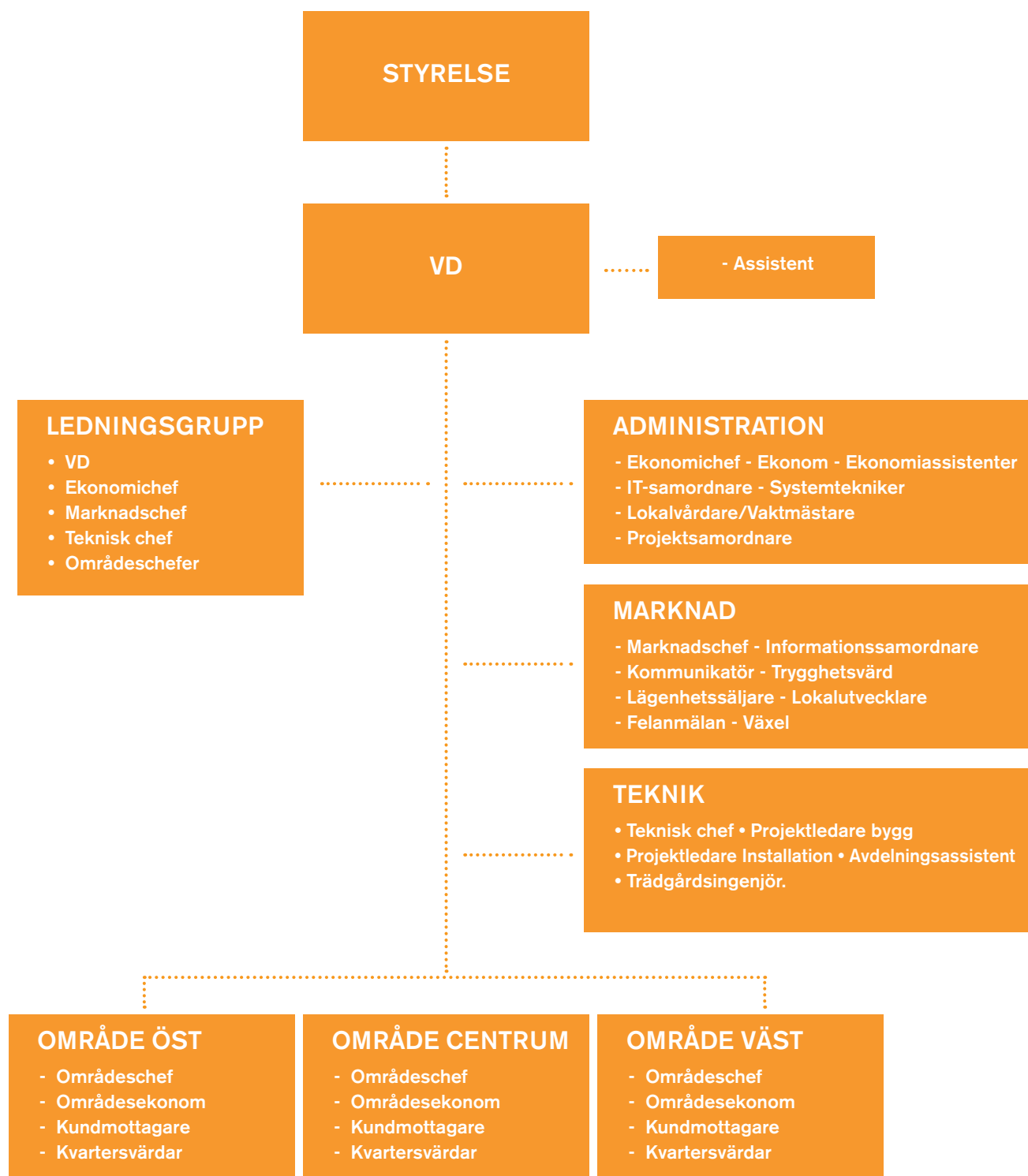
under perioden 2014-2019. Det är en ökning jämfört med tidigare plan och för att klara målet är ägaren beredd att förstärka bolagets egna kapital med 50 Mkr.

Utöver ägardirektivets målsättning av ökad nyproduktion ”ska Lulebo skapa ett brett utbud av bostäder som tillgodoser kommunens bostadssociala ambitioner, underlätta integrationsarbetet, skapa boendeformer för olika sociala grupper och åldersgrupper i samhället”. Det sista sker bland annat genom en samordnad satsning på bostäder för äldre, där de nya trygghetsboendena ingår som en del.

I det nya direktivet sägs också att Lulebo aktivt ska medverka till att minska miljöbelastningen, aktivt medverka till att göra Luleå till en attraktiv tillväxtkommun och vara en aktiv part i marknadsföringen av varumärket Luleå. Lulebos vision, att vara en klok och framsynt samhällsbyggare, har tagit ut riktningen mot samma mål.

Gunnar Eikeland
TF VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Vår organisation



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 nomineras av Luleå kommunfullmäktige och har en sammansättning som motsvarar aktuell politisk representation. I styrelsen finns även arbetstagarorganisationen SKTF representerad. Styrelsen består av åtta ordinarie ledamöter.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 2013 hade styrelsen fem ordinarie och ett extra sammanträde.

Revisorer

KPMG Bohlins är valda revisorer fram till ordinarie bolagsstämma 2014. Lekmannarevisorerna, som tillsätts av Luleå kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie bolagsstämma för verksamhetsåret 2015.

Organisation, ledning

Förvaltningen är fördelad på tre geografiska områden med stöd av stabsfunktioner när det gäller teknik, ekonomi, marknadsföring, samordning, utvecklingsfrågor etc.

En ledningsgrupp bestående av vd, områdeschefer, teknisk chef, marknadschef och ekonomichef, behandlar strategiska och företagsövergripande frågor. Ledningsgruppen sammanträder en gång per månad.

Samverkan

Lulebo har 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; företagsgemensamt på huvudkontoret, arbetsplatsträffar på områdes-/avdelningsnivå samt i medarbetarsamtal. Stående punkter på dagordningen är samverkan, arbetsmiljö, jämställdhet, mångfald och kompetensutveckling.

Dotterbolag

Lulebo AB och Luleå Energi AB är hälftenägare i Lunet AB, det lokala stadsnätbolaget.

Ekonomisk rapportering

Tillsammans med dotterbolaget Lunet upprättar bolaget delårsboksut per sista april och sista augusti. En konsolidering sker med moderbolaget Luleå kommunföretags koncernredovisning.

Under verksamhetsåret görs budget och prognos. Förutom detta rapporterar bolaget även i enlighet med bolagets balanserade styrkort.

Marknad

Befolkningsutveckling

Folkmängden i Luleå kommun uppgick 31 december 2013 till 75 383 invånare. Det innebär 478 fler Luleåbor jämfört med föregående årsskifte. Kommunen uppvisade både positivt flyttnetto (+347) och födelesenetto (+131). Prognosen pekar på att Luleås befolkning fortsätter att växa i ungefär samma takt de närmaste åren.

Bostadsmarknad

Befolkningsutvecklingen innebär en ökad efterfrågan på bostäder. Antalet sökande ökar samtidigt som antalet lediga bostäder minskar. Tillgången på lediga objekt är låg i alla kategorier; hyresrätter, bostadsrätter, småhus och tomter.

Lulebos fastighetsbestånd består av cirka 10 000 lägenheter och erbjuder bostäder för olika behov; små och stora hushåll, möblerade och omöblerade studentbostäder, samt årgångshus och trygghetsboende för äldre. Samtliga lägenheter är hyresrätter och fördelas efter kötid. Dessutom finns drygt 200 kommersiella lokaler för uthyrning i de flesta av Luleås bostadsområden och stadsdelscentra.

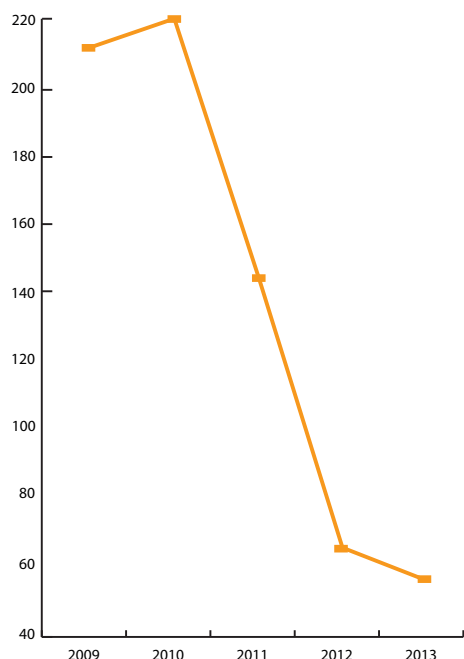
Vakanser

För Lulebo innebär marknadsläget att vakansgraden och omflyttningen har fortsatt att minska. Antalet outhyrda lägenheter var vid utgången av året 63 (44). Av dessa var 47 lägenheter reserverade för evakuering i samband med olika renoveringsprojekt.

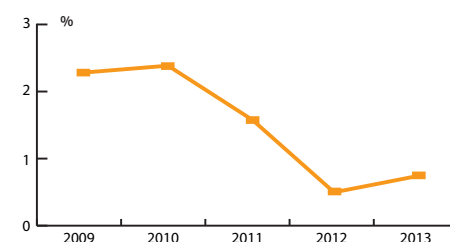
Omflyttning

Omflyttningen var 16,2 (17,3) %, exklusive studentbostäder.

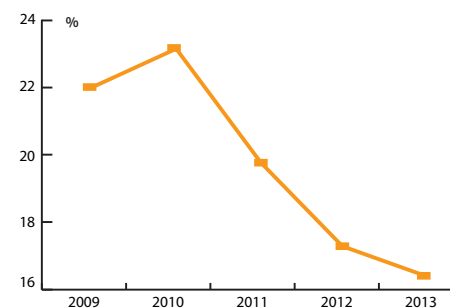
ÅRSMEDELTA VAKANTA LÄGENHETER (exkl studentlägenheter)



VAKANTA LÄGENHETER ANDEL AV TOTALA BESTÅNDET (exkl studentlägenheter)



FLYTTNINGSFREKVENS (exkl studentlägenheter)





Fastighetsbestånd

Bostäder

Lulebo är den största fastighetsägaren i Luleå kommun med 10 194 lägenheter, 7 204 garage och p-platser, 263 lokaler och 865 separata förråd.

Cirka 23 000 människor bor i Lulebos fastigheter. Det betyder att nästan var tredje Luleåbo har sitt hem i en Lulebolägenhet. Hos Lulebo ska alla ha möjlighet att hitta sitt boende, ung som gammal, från studentrum till lägenheten för den stora familjen. Bolaget erbjuder bostäder i centrum, runt om i tätorten och i de större byarna.

Per 31 december 2013 ägde och förvaltade bolaget 216 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 710 553 kvm, varav 93 % utgjorde bostadsyta.

Bruttohyresintäkten för bostäder uppgick 2013 till 663 Mkr.

Under året har bolaget sålt 258 lägenheter.

Antalet lediga lägenheter har i snitt varit cirka 56 per månad, varav 44 lägenheter varit reserverade som evakueringslägenheter i samband med renoveringar

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²	kr/m ²
Ettor	1 371	17-64	919,78
Tvåor	2634	34-84	901,75
Treor	3618	51-143	848,35
Fyror	909	80-134	840,95
Femmor	141	99-167	784,98
Sexor/sjuor	8	115-179	895,78
Studentbostäder	1 513	18-76	1 015,84
Lokaler	263	-	986,05

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 2013 fanns 263 lokaler med en total bruttohyresintäkt på 47,5 Mkr fördelat på 45 574 kvm.

Nyproduktion

Byggnationerna av etapp 2 på Lulsundsberget samt kvarteret Hönan i centrum som startades under 2012 har pågått under hela året. Färdigställande samt inflyttning kommer att ske första halvåret 2014. Totalt utmynnar dessa två projekt i 145 nya lägenheter.

Försäljning

I enlighet med ägardirektivet, att öka andelen lägenheter på centrumhalvön och minska andelen i stadsdelar där bolaget är den dominerande ägaren, gjordes försäljning av bostadsfastigheter med totalt 258 lägenheter. Fastigheterna är belägna på Stadsön i Gammelstad och såldes till ett privat fastighetsbolag som tidigare förvärvat fastigheter i området.

Ålderfördelning fastigheterna

Värdeår	Antal lgh	Procent av beståndet
> 60	719	7,1 %
61-70	2 818	27,6 %
71-80	3 849	37,8 %
81-85	259	2,5 %
86-90	1 647	16,2 %
91-95	614	6,0 %
96-00	0	0,0 %
01-10	184	1,8 %
11 -	104	1,0 %
	10 194	

Underhåll

Merparten av bolagets fastigheter är byggda under 50-, 60- och 70-talen varför underhållsnivån är förhållandevis hög och ökade 2013. Årets underhållskostnader uppgick till 262,9 (223,8) Mkr.

Bland annat har tvättstugorna i alla bostadsområden renoverats. Fasadrenoveringar, takunderhåll samt omfattande markarbeten med utemiljöer och lekplatser har genomförts. Dessutom påbörjades en totalrenovering av ett nyförvärvat äldre kvarter på Stadsön i Gammelstad.

Underhållskostnader tkr

Marieberg, renovering fasader	32 500
Hertsön, kulvertledning	12 552
Tallvägen/Punktvägen, renovering	12 176
Läsvägen, ommålning fönster/dörrar	10 098
Malmudden, renovering fasader	9 955
Alla områden, ytterbelysning	6 967

Investeringar

Totala investeringar uppgick till 258,9 (144,6) Mkr.

Investeringskostnader tkr

Lulsundsberget , etapp 2 nybyggnation lägenheter	100 845
Kvarteret Hönan, nybyggnation lägenheter	56 015
Rödkallens väg, trygghetsboende	29 292
Tallvägen/Punktvägen, renovering	18 099
Mjölkudden/Kronometern, trygghetsboende	5 423
Hertsön, nya lekplatser	4 500

Snitthyra olika bostadsområden (inklusive studentlägenheter)

Fastighet	Antal lgh	1-or	2or	3-or	4-or	5-or	6-or	7-or	kr/m²	Bostadsyta	Lokalyta
Antnäs	36	3	25	6	2				892,96	2 218	437
Bergnäset	549	124	68	321	36				871,90	39 118	1 529
Björkskatan	629	290	204	121	14				1002,80	30 014	3 240
Centrum	511	58	140	198	95	15	4	1	1 175,00	36 652	7 751
Gammelstad	422	82	134	180	25	1			736,8	28858	3 996
Hertsön	1 455	206	338	710	182	17	2		754,30	107 846	4913
Kallkällan	427	62	74	225	64	2			951,50	33 769	2114
Knöppelåsen	98	24	18	50	6	0	0	0	845,70	6 859	116
Krongårdsringen	175	35	70	70	0				820,00	10 555	114
Lerbäcken	95	15	15	19	35	11			897,30	7 006	94
Lulsundsberget	104	22	38	26	18	0	0	0	1 432,60	7 257	42
Lövskatan	48	36	4	8					831,20	1 990	1 573
Malmudden	545	87	212	193	43	10	0	0	948,60	34 339	2 474
Mjöludden	472	96	103	174	71	28			883,30	34 725	926
Porsön	2 260	888	650	565	101	56			888,30	122 881	4 380
Råneå	272	74	129	61	8				782,90	16 997	1803
Skurholmen	204	8	106	90					933,27	12 168	368
Sunderbyn	61	2	32	22	5				828,78	4 345	0
Tuna	932	169	286	372	105				859,08	68 711	4 620
Örnäset	691	63	269	273	84	1	1		813,27	44 352	3 580
Östermalm	208	11	117	65	15				1 055,47	14 321	150
Antal lägenheter	10194	2355	3032	3749	909	141	7	1	873,31	664979	45 574



Medarbetare

Personalpolicy

Lulebos 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.

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 vart annat år en hälsoundersökning.

Antal anställda

Vid årsskiftet var antalet fast anställda 75, varav 35 kvinnor. Under året har två anställda slutat och fem personer har nyanställts.

Löner

Löneutvecklingen har i stort följt avtal på arbetsmarknaden med en höjning på cirka 3 % per år. Löneskillnaden mellan män och kvinnor är marginell. Vid jämförelse mellan tjänstemän i kundprocessen, den största yrkeskategorin (1 man, 18 kvinnor), har kvinnorna 103,3 (111,0) % av lönen i förhållande till männen. I gruppen kvartersvärdar (18 män, 3 kvinnor) har kvinnorna 98,2 (98,1) % av männens löner.

Sjukfrånvaro

Antalet sjukdagar per snittanställd var under året 5,3 (3,6) dagar.

Finansiering

Finanspolicy

Målet för finansieringsverksamheten är att uppnå bästa möjliga finansnetto med minsta möjliga risk. Finanspolicyen är koordinerad med Luleå kommuns finanspolicy och fastställd av bolagets styrelse. Inom ramen för det regelverk finanspolicyen utgör ska Lulebos låneportfölj anpassas till förväntad ränteutveckling och bolagets finansiella styrka. Lulebo är fullt ut ansvarig för sitt finansiella resultat.

Lån

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 2 743 (2 693) Mkr. Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var 94 (88) %.

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.

Låneportföljen har en andel helt rörlig ränta om 19 %. Andelen lån med fast ränta uppgår till 30% och andelen säkrad med ränteswappar är 46%. 5% av portföljen täcks också av stängningsbara swappar som tas upp i portföljens rörliga del.

Räntor

Finansnetto förbättrades med 5,2 Mkr och uppgick till -109,5 (-114,7) Mkr. Försämringen beror främst på en allmän sänkning av räntenivån.

Räntekostnaderna uppgick till -111,2 (-114,1) Mkr, vilket motsvarar 156 (152) kr/kvm bostads- och lokalyta. Den genomsnittliga bruttoräntan på fastighetslånen har varit 4,1 (4,2) %.

Utblick

Efter en trög start på 2013 inleddes en återhämtning av den svenska ekonomin under årets senare del. Den inhemska efterfrågan ökade snabbt medan exporten var dämpad även i slutet av året. Återhämtningen bedöms fortsätta med god takt 2014. Ekonomin stimuleras av låga räntor och en expansiv finanspolitik. Tillväxten väntas stärkas ytterligare när den globala efterfrågan och exporten börjar öka igen.

Enligt Riksbankens prognos är utsikterna för 2014 goda. Läget på arbetsmarknaden har förbättrats, förtroendet hos svenska hushåll och företag har stigit och är nu bättre än normalt. Detta tillsammans med en gradvis högre efterfrågan i omvärlden skapar förutsättningar för att BNP-tillväxten ska bli högre och arbetsmarknaden förbättras ytterligare i år.

Hushållen är alltjämt den viktigaste drivkraften i den svenska ekonomin. Utöver ökad konsumtion återspeglas hushållens goda ekonomiska ställning i ökad efterfrågan på bostäder, vilket har fått effekt på bostadsbyggandet. Med högre inkomster finns utrymme för fortsatt stigande konsumtion och bostadsbyggande.

Norrbottnen har under senare år haft en stark motor i gruvnäringens investeringar. Byggekongjunkturen i länet har varit den klart starkaste i hela Norrland. Enligt Norrlandsfondens konjunkturbarometer verkar dock byggmarknaden plana ut, vilket kan förbättra det ansträngda resursläget och tillgången på arbetskraft i branschen.

Känslighetsanalys

Risikfaktorer

För att hantera affärsrisker i verksamheten görs kontinuerliga analyser för att i möjligaste mån begränsa riskerna. De risker som har identifierats som hot mot de uppställda målen kan definieras på följande sätt.

<i>Befolkningsutveckling</i>	Risken för ogynnsam befolkningsutveckling
<i>Datakommunikation</i>	Risker för avbrott och dataintrång
<i>Finansiering</i>	Risken för räntehöjningar
<i>Försäkringar</i>	Otillräckligt skadeförebyggande åtgärder
<i>Leverantörer</i>	Risker för beroende och otillräcklig konkurrens
<i>Personal</i>	Risken att ej kunna rekrytera och behålla rätt medarbetare
<i>Planering</i>	Risken för otillräcklig och kortsiktig planering
<i>Regelverk</i>	Risken för ändringar och feltolkningar av lagar och regler
<i>Ägarrelationer</i>	Risken för ändringar och feltolkningar av ägardirektiven

Den kontinuerliga riskanalysen indikerar att de största riskerna för bolagets 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 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 finansiella risker är att finansiera en större andel av bolagets tillgångar med egna medel. En långsiktig inriktning på att öka soliditeten finns fastlagd i de övergripande målen.

Försäkringsrisker

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

Hyresintäkter bostäder

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen Region Norrland. En överenskommelse träffades för perioden 130601- 140531 som innebar en höjning av hyresintäkterna med 2,1 %.

Tillsammans med hyresgästföreningen och fastighetsägarna i Luleå har Lulebo utarbetat ett system för en lokal hyressättning av hyresrätter i Luleå kommun. Systemet kallas Vår hyra och är en sammanvägning av kriterier på bostadsområdes-, fastighets- och lägenhetsnivå. En anpassning till detta system sker under en femårsperiod.

Ett målmedvetet arbete bedrivs med att skapa levande centrum i bostadsområdena.

Hyresintäkter lokaler

Uthyrningsgraden har under året i snitt varit 95,5 %. Cirka 87 % av hyresintäkterna är indexerade, vilket innebär att hyran justeras helt eller delvis vid varje årsskifte.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader består av el, fjärrvärme, vatten och sophämtning. Dessa kostnader uppgår till 44,0 (45,6) % av driftkostnaderna. Förändring av dessa taxor har därför en stor inverkan på resultatet.

Lulebo har under flertal år arbetat för att minska medieförbrukningen där den i särklass största besparingsåtgärden varit införandet av motorvärmastyrning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften samt statlig fastighetsskatt utgör 2,1 (2,1) % av de totala kostnaderna i fastighetsförvaltningen.





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lulebo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Allmänt om verksamheten

Lulebo AB är ett helägt dotterbolag till Luleå kommunföretag AB. Förvaltningen av bolagets cirka 10 200 lägenheter och cirka 260 lokaler sker i egen regi. Yttre skötsel samt om- och tillbyggnad av fastigheterna har under året köpts på entreprenad.

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

Lulebo är en klok och framsynt samhällsbyggare.

KLOK är att ta hänsyn till alla tre hållbarhetsaspekterna - sociala, ekonomiska och ekologiska, att vara en affärsmässig och ansvarsfull förvaltare, att agera demokratiskt, lyssna och samverka.

FRAMSYNT är att agera långsiktigt, att bygga sunda friska hus, att vara en kunskapsbärare lokalt, att pröva nya tekniker och lösningar och vara en förebild på bostadsmarknaden.

SAMHÄLLSBYGGARE är att vara med och påverka utvecklingen genom att bygga, förädla och förvalta bostäder som gör Luleå till en bättre plats att leva och bo på.

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 2013-2015. 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

- ▶ Verksamhetsåret 2013 visar ett överskott efter finansnetto med 13,1 (11,4) Mkr. Efter skatter och dispositioner blev resultatet 7,1 (6,1) Mkr.
- ▶ Bruttoresultatet minskade till 11,1 (43,5) Mkr, vilket beror på att underhållsinsatserna ökade och därmed kostnaderna.
- ▶ Hyresintäkterna uppgick till 654,5 (650,0) Mkr.
- ▶ Driftkostnaden var 305,3 (304,2) Mkr.
- ▶ Underhållskostnaden uppgick till 262,9 (223,8) Mkr, vilket motsvarar 364,2 (302,2) kr/kvm.
- ▶ Räntenettot var -109,5 (-112,1) Mkr.
- ▶ Under 2013 såldes åtta fastigheter i Gammelstad, Stadsön 1:828-1:835, med överlåtelse 2 september. Samtidigt skedde fastighetsreglering av fastigheten Stadsön S:4 till de sålda fastigheterna.
- ▶ Hyresbortfallet för bostäder var 5,8 (7,3) Mkr, vilket motsvarar 1,0 (1,3) % av bruttohyrorna för bostäder.
- ▶ Hyresbortfallet för p-platser och garage var 1,2 (1,5) Mkr eller 4,9 (8,5) %.
- ▶ Hyresbortfallet för lokaler var 1,8 (1,9) Mkr och utgör 3,0 (5,2) % av totala bruttointäkterna för lokaler.

Hyror

Avtal är tecknat med Hyresgästföreningen Region Norrland om hyror för perioden 130601-140531. Den genomsnittliga hyran för bostäder exklusive studentbostäder per den 31/12 var 873,30 (858,56) kr/kvm, för studentbostäder var hyran 1 034,56 (1 015,99) kr/kvm.

Hyrorna för lokaler var i genomsnitt 986,05 kr (970,27) kr/kvm.

Efterfrågan på hyreslägenheter har varit ökande under året. Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 63 (44) st. Av dessa var 47 lägenheter reserverade som evakueringslägenheter i samband med renoveringar. De outhyrda lägenheterna utgjorde vid årsskiftet 0,75 (0,5) % av lägenhetsbeståndet.

Flyttningsfrekvens

Antalet flyttningar har under året varit 1658 (1816) exklusive studentbostäder, vilket motsvarar en flyttningsfrekvens med 16,2 (17,3) %. Antal avflyttade studenter var 880 (700) vilket motsvarar en flyttfrekvens på studentbostäder med 58,0 (46,0) %.

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 258,9 (144,6) Mkr. Investeringar har gjorts i samband med nyproduktion av lägenheter på Lulsundsberget och kvarteret Hönan samt större renoveringar.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året har försäljning av åtta fastigheter gjorts. Bolagets totala lägenhetsyta inklusive blockuthyrda lägenheter, utgjorde vid årsskiftet 664 979 (682 581) kvm, vilket motsvarar 10 194 (10 452) lägenheter.

Likviditet och soliditet

Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 315,8 (306,0) Mkr, vilket motsvarar en soliditet på 9,5 (9,5) %.

Den finansiella nettoskuldssättningen (lån minus likvida medel inklusive tillgodohavande på koncernkonto) har ökat med 75,1 Mkr till 2 743,1 (2 668,0) Mkr. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 0,0 (25,6) Mkr.

Året som gått

Åtta fastigheter på Stadsön i Gammelstad med totalt 258 lägenheter har sålts under året. Den reavinst som försäljningen resulterade i har möjliggjort en utökning av planerade underhållsåtgärder som exempelvis renovering av tvättstugor, utvändiga belysning samt åtgärder avseende tak och fasader.

Nybyggnationerna på Lulsundsberget etapp 2, som omfattar två punkthus med sammanlagt 96 lägenheter, har fortsatt under 2013. Färdigställande kommer att ske under våren 2014. Vid denna tidpunkt kommer även det andra stora nybyggnadsprojektet som pågått under 2012 och 2013 i kvarteret Hönan i Luleå centrum att färdigställas. Där tillkommer 49 nya lägenheter.

Under året har ombyggnation av en nyinköpt fastighet skett. De 44 lägenheter som omfattas är av typen trygghetsboende. Med detta avses ett boende för hyresgäster över 70 år där vissa gemensamma lokaler samt aktiviteter ingår. Dessa lägenheter blir inflyttningsklara under våren 2014.

Ett omfattande underhåll har skett under 2013. Bland annat har tvättstugorna i alla bostadsområden renoverats. Fasadrenoveringar, takunderhåll samt omfattande markarbeten med utemiljöer och lekplatser har genomförts.

Framtida utveckling

UTVECKLINGSSARBETE

Under de kommande åren kommer stor vikt att läggas på att uppnå Lulebos nya ägardirektiv, vilket innebär att färdigställa 1 000 nya lägenheter till 2019.

Byggnation av ett trygghetsboende med 33 lägenheter i Gammelstad har påbörjats under 2013 och kommer att fortsätta under 2014. I samband med denna ombyggnation kommer även närliggande fastigheter att renoveras. Projektering av ännu ett trygghetsboende har påbörjats under 2013. Projektet omfattar cirka 80 lägenheter som beräknas bli inflyttningsklara 2016.

KVALITET

Kvalitetstänkande samt kvalitetssäkring är ett prioriterat område för Lulebo. Särskild vikt läggs vid att kontinuerligt behandla inkommande kundsynpunkter. 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 våra hyresgäster.

MILJÖ

Den miljöpolicy som Lulebo fastställt, lyder:

► ”Lulebo ska erbjuda bra bostäder och lokaler med god inre och yttre miljö. Vi ska verka för en ekologiskt hållbar utveckling av samhället genom resurshushållning, återanvändning och minskad spridning av skadliga ämnen vid byggnation, underhåll, förvaltning och utveckling 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 2014 beräknas vara ungefär som tidigare år. I likhet med tidigare år kommer stor vikt att läggas vid att effektivisera den dagliga verksamheten för att minska företagets driftkostnader. Bolaget kommer fortsätta att hålla en hög underhållsnivå i bostadsbeståndet. Sammanfattningsvis beräknas bolaget redovisa ett positivt resultat för år 2014.

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 (kronor):

Balanserad vinst	92 028 373
Årets vinst	7 130 345
disponeras så att i ny räkning överföres	99 158 718

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

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
INTÄKTER			
Hyresintäkter		663 266 065	660 734 224
Avgår: Hyresbortfall		-8 759 846	-10 743 098
Aktiverat arbete för egen räkning		3 745 391	713 520
Förvaltningsintäkter		10 883 342	9 916 589
Summa intäkter		669 134 952	660 621 235
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	1, 2	-305 340 853	-304 191 152
Underhållskostnader		-262 879 290	-223 850 398
Fastighetsskatt		-12 151 302	-11 491 103
Driftöverskott		88 763 507	121 088 582
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	3	-77 621 417	-77 584 467
Bruttoresultat		11 142 090	43 504 115
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4	-1 884 278	-2 303 210
Övriga rörelseintäkter	5	113 623 773	82 378 673
Övriga rörelsekostnader	6	-306 547	-100 094
Rörelseresultat		122 575 038	123 479 484
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	379 938	748 787
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 356 217	1 304 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 195 643	-114 134 252
Resultat efter finansiella poster		13 115 550	11 398 454
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	8	-3 449 252	-2 407 149
Resultat före skatt		9 666 298	8 991 305
Skatt på årets resultat	9	-2 535 953	-2 924 465
ÅRETS RESULTAT		7 130 345	6 066 840

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 904 899 703	2 847 577 461
Inventarier, verktyg och installationer	11	15 383 160	13 431 855
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	315 358 964	219 742 049
		3 235 641 827	3 080 751 365
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture	13	65 001 000	65 001 000
Fordringar hos joint venture	14	18 000 000	19 000 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	130 000	130 000
Uppskjuten skattefordran	16	2 446 930	2 677 933
		85 577 930	86 808 933
Summa anläggningstillgångar		3 321 219 757	3 167 560 298
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 367 931	3 523 659
Fordringar Luleå Kommun, koncernkonto		0	25 574 076
Hyresfordringar		739 653	799 466
Fordringar hos koncernföretag		25 542	0
Övriga fordringar	17	2 092 708	2 882 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 662 937	8 031 182
		10 888 771	40 811 085
Kassa och bank		34 751	19 350
Summa omsättningstillgångar		10 923 522	40 830 435
SUMMA TILLGÅNGAR		3 332 143 279	3 208 390 733

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (33 048 aktier)		33 048 000	33 048 000
Reservfond		176 145 504	176 145 504
		209 193 504	209 193 504
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		92 028 373	85 961 533
Årets resultat		7 130 345	6 066 840
		99 158 718	92 028 373
		308 352 222	301 221 877
Obeskattade reserver	20		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		3 515 883	3 166 631
Periodiseringsfonder		6 046 986	2 946 986
		9 562 869	6 113 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21, 22	2 743 137 700	2 693 137 700
Övriga skulder		341 136	426 683
		2 743 478 836	2 693 564 383
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111 062 671	117 808 001
Skulder till koncernföretag		16 825 000	17 765 000
Skatteskulder		676 789	1 845 371
Övriga skulder		797 870	910 696
Skuld Luleå kommun koncernkonto	23	71 657 710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	69 729 312	69 161 788
		270 749 352	207 490 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 332 143 279	3 208 390 733
STÄLLDA SÄKERHETER			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		755 219 813	736 298 428
		755 219 813	736 298 428
Ansvarsförbindelser			
Hyresgäststyrkt underhåll		196 288 945	180 333 572
Ansvarsbelopp Fastigo		539 772	544 168
		196 828 717	180 877 740

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN 25, 26			
Resultat efter finansiella poster		13 115 550	11 398 454
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-34 103 167	-2 212 591
Betald skatt		-2 304 950	-2 325 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-23 292 567	6 860 694
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		29 922 172	44 216 256
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		63 258 640	17 421 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		69 888 245	68 498 160
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-258 912 294	-144 622 771
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		138 124 999	114 211 250
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillgångar		1 000 000	1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-119 787 295	-29 411 521
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		50 000 000	-45 239 317
Amortering av lån		-85 548	0
Erhållna aktieägartillskott		0	6 153 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		49 914 452	-39 085 367
Årets kassaflöde		15 402	1 272
Likvida medel vid årets början		19 350	18 078
Likvida medel vid årets slut 28		34 751	19 350

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för större företag. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyesintäkter 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 BFNAR 2000:4. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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 19 % 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.

NOT 1 LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Årets betalda leasingavgifter avseende leasingavtal, uppgår till 228 986 kr (f.å. 203 335 kr).

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

	2013	2012
Inom ett år	210 987	179 490
Senare än ett år men inom fem år	71 148	220 366
	282 135	399 856

NOT 2 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**Medelantalet anställda**

Kvinnor	38,35	38,66
Män	36,59	33,73
	74,94	72,39

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 133 688	1 150 920
Övriga anställda	27 998 235	26 062 456
	29 131 923	27 213 376

Sociala kostnader

Pensionskostnader för verkställande direktör	96 026	530 778
Pensionskostnader för övriga anställda	3 096 161	3 243 735
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 962 560	8 527 926
	12 154 747	12 302 439

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader

och pensionskostnader	41 286 670	39 515 815
------------------------------	-------------------	-------------------

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	50%	50%
Andel män i styrelsen	50%	50%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	12 %	29 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	88 %	71 %

Avtal om avgångsvederlag

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

NOT 3 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2013	2012
Byggnader, mark och markanläggningar	-73 950 735	-73 702 309
Inventarier och installationer	-3 670 682	-3 882 158
	-77 621 417	77 584 467

NOT 4 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING 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.

	2013	2012
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	93 621	72 969
Revisionsverksamheten utöver revisionsuppdraget	1 861	6 960
Andra uppdrag	4 838	57 173
	100 320	137 102

NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2013	2012
Vinst vid försäljning byggnader och mark	112 689 869	80 672 385
Vinst vid avyttring inventarier	0	81 250
Återvunna hyresfordringar	670 603	802 083
Försäkringersättning	44 980	538 462
Övrigt	218 321	284 493
	113 623 773	82 378 673

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2013	2012
Förlust vid avyttring inventarier	-43 310	-100 094
Förlust avyttring markanläggningar	-263 237	0
	-306 547	-100 094

NOT 7 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2013	2012
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
Räntor, joint venture	377 938	491 233
Ränteintäkter övriga	0	255 554
	379 938	748 787

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2013	2012
Förändring av överavskrivningar	-349 252	539 837
Avsättning till periodiseringsfond	-3 100 000	-2 946 986
	-3 449 252	-2 407 149

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2013	2012
Aktuell skatt	-2 304 950	-2 325 169
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnader och mark	-231 003	-599 296
	-2 535 953	-2 924 465

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 772 583 642	3 775 469 730
Inköp	20 194 454	3 554 803
Försäljningar/utrangeringar	-32 330 649	-45 342 814
Omklassificeringar	136 651 891	38 901 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 897 099 338	3 772 583 642
Ingående avskrivningar	-906 435 808	-844 748 698
Försäljningar/utrangeringar	6 725 965	12 015 199
Årets avskrivningar	-73 950 735	-73 702 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-973 660 578	-906 435 808
Ingående nedskrivningar	-18 570 373	-18 570 373
Försäljningar/utrangeringar	31 316	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 539 057	-18 570 373
Utgående redovisat värde	2 904 899 703	2 847 577 461
Taxeringsvärden byggnader	3 271 400 000	3 140 963 000
Taxeringsvärden mark	871 588 000	803 709 500
	4 142 988 000	3 944 672 500

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

I anskaffningsvärdena ingår mark med 252 884 tkr (f.å. 253 989 tkr).

NOT 11 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 627 273	56 764 696
Inköp	4 426 758	1 259 291
Försäljningar/utrangeringar	-288 687	-628 219
Omklassificeringar	1 363 538	231 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 128 882	57 627 273
Ingående avskrivningar	-44 195 418	-40 695 900
Försäljningar/utrangeringar	120 378	382 639
Årets avskrivningar	-3 670 682	-3 882 157
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 745 722	-44 195 418
Utgående redovisat värde	15 383 160	13 431 855

NOT 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	219 742 049	119 907 800
Omklassificering till byggnad	-125 127 060	-35 571 938
Omklassificering till markanläggning	-11 524 831	-3 329 985
Omklassificering till inventarier och installationer	-1 363 538	-231 505
Omklassificering till konst	0	0
Omklassificering till fordring	-141 432	-841 000
Kostnadsförd pågående nyanläggning	-517 306	0
Investeringar	234 291 082	139 808 677
	315 358 964	219 742 049

NOT 13 ANDELAR I JOINT VENTURE

Namn	Kapitalandel	Rösträtsandel	Bokfört värde
Lunet AB	50%	50%	65 001 000
			65 001 000

	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 anläggnings-tillgångar.

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

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 000 000	20 000 000
Avgående fordringar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 000 000	19 000 000
Utgående redovisat värde	18 000 000	19 000 000

NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	130 000	130 000
	130 000	130 000
Andelar		
SABO Försäkrings AB	90 000	90 000
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40 000	40 000
	130 000	130 000

NOT 16 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Den uppskjutna skattefordringen avser temporära skillnader i byggnader och mark.

	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjuten skattefordran, totalt		
Vid årets början	2 677 933	3 277 229
Byggnader och mark, uppskjuten skattekostnad	-82 970	-579 831
Underskottsavdrag, uppskjuten skatteintäkt	-38 033	2 035
Kundfordring, uppskjuten skattekostnad	-110 000	-21 500
	2 446 930	2 677 933

Av årets förändring i uppskjuten skattefordran avser 0 kr fg år (523 514 kr) ändrad bolagsskatt.

NOT 17 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	708 279	1 802 643
Fordringar hos leverantörer	73 515	0
Övrigt	1 310 914	1 080 059
	2 092 708	2 882 702

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkringar	0	2 309 439
Tomträttsavgälder	1 419 711	1 339 311
Fastighetsskötsel	994 439	1 316 123
Kabel-TV	614 935	640 013
Larmtjänster, passersystem mm	219 507	274 965
Övriga förutbetalda kostnader	449 911	601 014
Återbäring mm HBV	964 434	991 986
Försäkringsersättning IF	0	538 462
Övriga upplupna intäkter	0	19 869
	4 662 937	8 031 182

NOT 19 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Antal aktier: 33 048

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 048 000	176 145 504	92 028 373
Årets resultat			7 130 345
Belopp vid årets utgång	33 048 000	176 145 504	99 158 718

NOT 20 OBESKATTADE RESERVER

	2013-12-31	2012-12-31
Accumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	3 515 883	3 166 631
Periodiseringsfond	6 046 986	2 946 986
	9 562 869	6 113 617

Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	2 103 831	1 344 996
---	-----------	-----------

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen

Fastighetslån	2 743 137 700	2 693 137 700
	2 743 137 700	2 693 137 700

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	755 219 813	736 298 428
	755 219 813	736 298 428

NOT 22 DERIVATINSTRUMENT

På balansdagen finns ränteswappar på nominellt
1 420 000 000 kr (1 420 000 000 kr).

NOT 23 SKULD LULEÅ KOMMUN KONCERNKONTO

Avser skuld på internkonto som ägs av Luleå Kommun. Bolaget har en
outnyttjad checkkredit om 168 342 290 kr (f.å. 240 000 000 kr).

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	14 787 487	15 283 337
Övriga upplupna kostnader	7 886 415	8 092 943
Förutbetalda hyresintäkter	45 272 124	43 783 899
Förutbetalda amortering på fordring	1 783 288	2 001 609
	69 729 314	69 161 788

NOT 25 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2013-12-31	2012-12-31
Erhållen ränta	1 805 059	2 188 612
	1 805 059	2 188 612

NOT 26 BETALDA RÄNTOR

	2013-12-31	2012-12-31
Erlagd ränta	111 691 492	113 748 490
	111 691 492	113 748 490

NOT 27 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar	77 621 416	77 584 466
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-112 689 869	-80 753 635
Förlust vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	306 547	100 094
Kostnadsförd pågående nyanläggning	517 306	0
Omklassificering av pågående nyanläggningar till fordring	141 432	841 000
Övrigt	0	15 484
	-34 103 168	-2 212 591

NOT 28 LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa och bank	34 751	19 350
	34 751	19 350

Styrelse och revisor

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

Luleå den 24 februari 2014



Ingvar Edelsvärd
Styrelseledamot



Lena Jakobsson
Styrelseledamot



Gun-Britt Mårtensson
Styrelseledamot



Mia Persson
Styrelseledamot



Mårten Ström
Styrelseledamot



John Lindström
Styrelseledamot



Anders Sandberg
Verkställande direktör



Emma Engelmark
Styrelsens ordförande



Anders Eliasson
SKTF-representant

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2014



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Lulebo AB för år 2013.

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 uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lulebo ABs finansiella ställning per den 31 december 2013 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 2013.

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 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 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 28 februari 2014

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

(Mkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Hysesintäkter netto	654	650	631	622	612
Driftöverskott	89	121	89	132	83
Bruttoresultat	11	44	19	63	16
Resultat efter finansiella poster	13	11	11	11	13
Balansomslutning	3332	3208	3222	3135	3016
Eget kapital	308	301	289	280	270
Obeskattade reserver	10	6	4	1	2
Avkastning på eget kapital %	4,2	3,7	3,8	4,0	5,0
Soliditet %	9,5	9,5	9,1	9,0	9,0
Medeltal anställda	75	72	74	77	76
Investeringar	259	145	220	167	179

LULEBO

KÖPMANGATAN 27, 972 33 LULEÅ, TEL 0920-23 67 00.