

Årsredovisning

för

Lulebo AB

556007-0541

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	21 <i>tb</i>

Styrelsen och verkställande direktören för Lulebo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Ägar- och koncernförhållanden

Lulebo AB, med säte i Luleå kommun, är helägt dotterföretag till Luleå Kommunföretag AB, 556447-4194, vilket ägs till 100 % av Luleå kommun, 212000-2742. Lulebo AB äger tillsammans med Luleå Energi AB, vardera 50 % av Lunet AB.

Verksamheten

Bolagets har till uppgift är att främja bostadsförsörjningen inom Luleå Kommun genom att äga och förvalta bostäder samt kommersiella lokaler. Bolaget ska tillhandahålla bostäder för alla kategorier av hyresgäster, allt från traditionella bostäder till studentbostäder och boende för äldre. Bolagets bostäder skall, så långt det är möjligt, finnas i representerat i alla stadsdelar och i Råneå. Verksamheten ska vara självfinansierande och därmed bedrivs på affärsmässiga grunder.

Lulebo AB är en beställarorganisation och yttre skötsel samt om- och tillbyggnad av fastigheterna har under året köpts på entreprenad.

Fastighetsbeståndet

Antalet förvaltade hyresobjekt uppgår per 2015-12-31 till drygt 8 700 lägenheter (10 400) och ca 240 (260) lokaler. Efterfrågan på såväl bostadslägenheter som lokaler är fortsatt mycket hög och vakansgraden uppgår till mindre än 1 %.

Den totala lägenhetsytan inklusive blockuthyrda lägenheter utgjorde vid årsskiftet 570 570 m² (676 976).

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsårets utgång


Kommunfullmäktige beslutade i juni 2015 om ett nytt ägardirektiv för Lulebo. Det nya direktivet innebär att bolaget ska minska sin marknadsandel av hyresrätter från drygt 70 % av hyresmarknaden till 45-55 % och bygga 1 000 lägenheter till år 2023.

Mot bakgrund av det förändrade ägardirektivet inledde Lulebo AB en försäljningsprocess av ca 1 600 lägenheter till Luleå Kommun. Försäljningen slutfördes den 30 november 2015 och omfattade 22 fastigheter på delar av områdena Tunastigen/Mjölkudden, Kalkällan, Porsön samt Hertsön. En försäljningsprocess om ytterligare ca 1 400 lägenheter är påbörjad under 2015 och beräknas vara klar första halvåret 2016.

Parallellt med försäljningsprocesserna har ett arbete med omställning av verksamheten pågått. En ny organisationsplan är framtagen där den huvudsakliga förändringen ligger i omorganisation av de tre geografiskt uppdelade förvaltningsområdena till ett förvaltningsområde samt att anpassa bemanningen till det minskade fastighetsbeståndet.

Ekonomi

Omsättning och resultat

Årets nettoomsättning uppgick till 683,7 mkr (684,0). Förändringen består dels i ökade hyresintäkter om ca 9 mkr, vilket motsvarar ca 1,04 % i hyreshöjning, dels i ökat hyresbortfall med ca 4 mkr. Tillkommer gör även minskade förvaltningsintäkter samt minskat aktiverat arbete om ca 5 mkr. 

Verksamhetsåret 2015 visar ett överskott efter finansnetto med ca 813,8 mkr (29,9). I årets resultat ingår ett nettoresultat av fastighetsförsäljning av ca 1 600 lägenheter till Luleå kommun på ca 792 mkr. Vinsten vid fastighetsförsäljningen är dock uppdelad i två poster i resultaträkningen beroende på avtalets konstruktion varför det redovisas dels en reavinst vid försäljning av aktier i dotterföretag med ca 862 mkr, dels en reaförlust vid försäljning av fastigheter med ca 70 mkr. Nettoresultatet om ca 792 mkr är dock enligt det avtalade priset på fastigheterna.

Exkluderas vinsten vid fastighetsförsäljningarna uppgår resultatet efter finansnetto till ca 22 mkr vilket är ca 8 mkr lägre än år 2014. Minskningen beror främst på ökade underhålls- och driftskostnader om ca 25 mkr samt ökade avskrivningar om ca 6 mkr i kombination med lägre utrangingskostnader om ca 17 mkr och minskade räntekostnader med ca 4 mkr

Hyror

Avtal är tecknat med Hyresgästföreningen Region Norrland om hyror för perioden 2014-06-01—2016-05-31. Den genomsnittliga hyran för bostäder exklusive studentbostäder per 2015-12-31 uppgick till 904,30 kr/m² (883,3). För studentbostäder var hyran 1 016,20 kr/m² (1 047,70). Hyrorna för lokaler uppgick i genomsnitt till 1 025,70 kr/m² (1 011,60).

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 350,2 mkr (361,3). Under året har 104 lägenheter som tidigare varit föremål för renovering färdigställt och gjorts disponibla för hyresmarknaden. Bolaget har även köpt mark via lösen av tomträttsavtal från Luleå kommun.

Finansiell ställning

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkonto samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet till 1 046 mkr (31 mkr). Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 1 234,9 mkr (433,6) vilket motsvarar en soliditet på 27 % (12). Den finansiella nettoskuldssättningen (långfristiga skulder minus likvida medel inklusive tillgodohavande på koncernkonto samt kortfristiga placeringar) har minskat med drygt 1 000 mkr till 1 953,8 mkr (3 041,7).

Förväntningar om framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under de kommande åren kommer stor vikt att läggas på att uppnå Lulebos nya ägardirektiv, vilket består av två huvudsakliga åtgärder, dels att minska marknadsandelen av hyresmarknaden från ca 70 % till intervallet 45-55 %, dels att färdigställa 1 000 nya lägenheter till år 2023.

Projektering av ett trygghetsboende med ca 30 lägenheter i Gammelstad har påbörjats och kommer att fortsätta under 2016. I samband med denna nybyggnation sker renovering av närliggande fastigheter. Projektering och byggnation av ytterligare två trygghetsboenden fortgår under 2016. Projekten omfattar ca 80 lägenheter på Mjölkudden med beräknad inflyttning 2017 samt ca 120 lägenheter på Bergnäset med beräknad inflyttning 2018.

En förändring av organisationen föranledd av att marknadsandelen kommer att minska med ca 30 % kommer att göras och stor vikt kommer att läggas vid att effektivisera den dagliga verksamheten för att minska företagets driftskostnader. Bolaget kommer fortsätta att hålla en hög underhållsnivå i bostadsbeståndet. I dagsläget är det svårt att sja om utfallet men det troliga är att förändringarna får fullt genomslag år 2017.

Resultatet efter finansiella poster för 2016 bedöms uppgå i nivå med årets resultat, fastighetsförsäljningar exkluderade.

Bolagets verksamhet, resultat och ställning är exponerat för ett antal riskfaktorer. Dessa är främst

tb


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

Flerårsöversikt (Mkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter netto	673	668	654	650	631
Driftöverskott	240	264	239	121	89
Bruttoresultat	125	156	135	44	19
Resultat efter finansiella poster	814	30	125	11	11
Balansomslutning	4 578	3 709	3 441	3 208	3 222
Eget kapital	1 228	427	395	301	289
Obeskattade reserver	9	9	10	6	4
Avkastning på eget kapital %	66	7	31	4	4
Soliditet %	27	12	12	10	9
Medeltal anställda	75	74	75	72	74
Investeringar	350	361	409	145	220

Förslag till disposition beträffande företags vinst

Styrelsen föreslår att till fritt eget kapital, kronor 1 018 949 123, disponeras enligt följande:

Balanserad vinst	217 624 673
Årets vinst	<u>801 324 450</u>
	1 018 949 123
 Balanseras i ny räkning	 1 018 949 123

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Tkr			
Intäkter			
Hysesintäkter	1	691 171	681 724
Avgår: Hyresbortfall		-17 917	-13 809
Aktiverat arbete för egen räkning		780	3 488
Förvaltningsintäkter		9 661	12 603
Summa intäkter		683 695	684 006
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	2, 3	-315 478	-308 396
Underhållskostnader		-116 624	-98 921
Fastighetsskatt		-11 954	-12 212
Driftöverskott		239 639	264 477
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-114 726	-108 651
Bruttoresultat		124 913	155 826
Centrala administrations-och försäljningskostnader	5	-3 377	-4 677
Övriga rörelseintäkter	6	1 715	1 847
Övriga rörelsekostnader	7	-70 518	-17 401
Rörelseresultat		52 733	135 595
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	864 379	1 879
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 080	1 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-104 374	-108 972
Resultat efter finansiella poster		813 818	29 925
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	10	0	915
Resultat före skatt		813 818	30 840
Skatt på årets resultat	11	746	-816
Övriga skatter		-13 240	-8 388
Årets resultat		801 324	21 636

tb

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	2 816 754	3 278 373
Inventarier och installationer	13	8 448	12 339
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	483 386	289 820
		3 308 588	3 580 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture	15	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	16	16 000	17 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	552	552
		81 553	82 553
Summa anläggningstillgångar		3 390 141	3 663 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 528	2 273
Fordringar Luleå Kommun, koncernkonto	18	0	31 325
Hysesfordringar		731	382
Skattefordringar		4 398	2 926
Övriga fordringar	19	2 094	648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	6 245	8 453
		14 996	46 007
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank		173 218	18
Summa omsättningstillgångar		1 188 214	46 025
SUMMA TILLGÅNGAR		4 578 355	3 709 110

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (33 048 aktier)		33 048	33 048
Uppskrivningsfond		176 146	176 146
		209 194	209 194
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		217 625	195 989
Årets resultat		801 324	21 636
		1 018 949	217 625
		1 228 143	426 819
Obeskattade reserver	22		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		2 601	2 601
Periodiseringsfonder		6 047	6 047
		8 648	8 648
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	23	43 790	30 550
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut	25	2 999 138	3 073 138
Övriga skulder		170	256
		2 999 308	3 073 394
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		80 476	74 889
Skulder till koncernföretag		9 712	22 438
Övriga skulder		1 041	817
Skuld Luleå kommun koncernkonto	24	127 876	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	79 361	71 555
		298 466	169 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 578 355	3 709 110
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar		608 137	700 253
Fastighetsinteckningar		608 137	700 253
Ansvarsförbindelser			
Hyresgäststyrt underhåll		196 469	214 721
Ansvarsbelopp Fastigo		602	588
		197 071	215 309

tb

Kassaflödesanalys	Not	2015-01-01	2014-01-01
Tkr		-2015-12-31	-2014-12-31
Den löpande verksamheten	27, 28		
Resultat efter finansiella poster		813 818	29 925
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-677 271	126 079
Betald skatt		-726	-816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		135 821	155 188
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		32 483	-35 117
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		128 681	-101 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten		296 985	19 020
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-350 212	-361 270
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		436 912	1 741
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-50	0
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillgångar		863 565	578
Kassaflöde från investeringsverksamheten		950 215	-358 951
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 000	330 000
Amortering av lån		-94 000	-86
Erhållna aktieägartillskott		0	10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-74 000	339 914
Årets kassaflöde		1 173 200	-17
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		18	35
Likvida medel vid årets slut	30	1 173 218	18

43

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och installationer	3-5 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	25-50 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	25-50 år
Yttre ytskikt, fasader yttertak mm	25-50 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	25-50 år

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektiviteträntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterad senast när säkringen ingås. *tb*

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden istället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Statliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Aktieägartillskott

Erhållna aktieägartillskott har redovisats direkt i eget kapital. *hb*

Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194 med säte i Luleå. Luleå Kommunföretag AB ägs till 100 % av Luleå kommun, 212100-2742. Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 31 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget 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. *h*

Noter

Tkr

Not 1 Leasing, leasegivare

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2015	2014
Inom ett år	42 785	51 130
Senare än ett år men inom fem år	95 776	125 020
	138 562	176 150

Not 2 Leasingavgifter avseende operationell leasing

Årets betalda leasingavgifter avseende leasingavtal, uppgår till 305 tkr (255 tkr).

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

	2015	2014
Inom ett år	200	207
Senare än ett år men inom fem år	63	200
	263	407

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Medelantalet anställda		
Kvinnor	42	38
Män	33	36
	75	74
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 390	1 056
Övriga anställda	29 409	29 053
	31 799	30 109
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för verkställande direktör	606	3 450
Pensionskostnader för övriga anställda	3 288	3 566
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 865	9 155
	13 759	16 171
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	45 558	46 280

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

hb

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	45 %	57 %
Andel män i styrelsen	55 %	43 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57 %	29 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43 %	71 %

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Byggnader, mark och markanläggningar	-110 280	-104 268
Inventarier och installationer	-4 446	-4 383
	-114 726	-108 651

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015	2014
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	89	82
Skatterådgivning	85	8
Andra uppdrag	10	72
	184	162

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Återvunna hyresfordringar	613	1 094
Övrigt	1 102	753
	1 715	1 846

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2015	2014
Utrangeringskostnader i enlighet med K3	-	-17 401
Resultat av försäljning materiella anläggningstillgångar	-70 518	-
	-70 518	-17 401

H2

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2015	2014
Erhållna utdelningar	1 685	1 616
Räntor, joint venture	129	265
Resultat vid avyttringar	862 565	-
	864 379	1 880

Not 9 Derivat och finansiell riskhantering

	2015-12-31		2014-12-31	
Skulder	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Ränteswapar	1 875 000	-266 994	1 475 000	-278 459
	1 875 000	-266 994	1 475 000	-278 459

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s k ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 1 875 MSEK. Volymen derivatavtal består av 1 475 MSEK i form av "standardiserade" ränteswapar, övriga 400 MSEK består av ränteswapar med någon form av optionsinslag. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 4,15 år och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 3,16 %. Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -267,0 MSEK.

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s k ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t o m sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl a innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl a fastlägger strategier och mål för riskhanteringen. *tb*

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2015-12-31
Inom 1 år	942
1-2 år	326
2-3 år	156
3-4 år	130
4-5 år	300
5-6 år	250
6-7 år	365
7-8 år	215
8-9 år	315
Summa	2 999

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2015	2014
Förändring av överavskrivningar	0	915
	0	915

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2015	2014
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	746	-816
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnader och mark	-13 240	-8 388
Totalt redovisad skatt	-12 494	-9 204

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		813 818		30 840
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-179 040	22,00	-6 785
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,00	-9	0,06	-20
Ej skattepliktiga intäkter	-23,36	190 142	0,23	71
Ej avdragsgilla kostnader	1,92	-15 606	0,38	-118
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	1,36	-11 077	0,00	0
Skattemässig justering byggnader och mark	-0,29	2 282	7,40	-2 282
Korrigerig slutlig skatt 2013			-0,23	-70
Korrigerig slutlig skatt 2014	-0,09	746		
Övrigt	-0,01	68		
Redovisad effektiv skatt	1,53	-12 494	29,84	-9 204

tb

Not 12 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 373 310	3 930 525
Inköp	59 006	170 051
Försäljningar/utrangeringar	-698 238	-26 014
Omklassificeringar	97 085	298 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 831 164	4 373 310
Ingående avskrivningar	-1 094 938	-997 516
Årets avskrivningar	-110 280	-104 268
Avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	190 808	6 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 014 410	-1 094 938
Utgående redovisat värde	2 816 754	3 278 373
Taxeringsvärden byggnader	2 972 067	3 427 000
Taxeringsvärden mark	738 751	871 000
	3 710 818	4 298 000

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Vid årets början	5 480 000	5 217 000
Vid årets slut	4 468 000	5 480 000

Värderingen bygger på en marknadsvärdering från branschsystemet Datscha. Värderingen bygger på en kassaflödesteori med förutsättningar om vakanser, drift- och underhållskostnader vilket fastställer ett driftnetto. Till följd av Lulebos dominans av marknaden för hyresrätter i kommunen har bolaget tillämpat en försiktig värdering.

Not 13 Inventarier och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 468	63 129
Inköp	555	1 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 022	64 468
Ingående avskrivningar	-52 129	-47 746
Årets avskrivningar	-4 446	-4 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 575	-52 129
Utgående redovisat värde	8 448	12 339

H

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	289 820	398 688
Omklassificering till byggnad	-77 912	-276 515
Omklassificering till markanläggning	-19 173	-22 233
Investeringar	290 651	189 880
	483 386	289 820

Not 15 Andelar i joint venture

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Lunet AB	50%	50%	65 001
			65 001

Lunet AB	Org.nr 556713-2153	Säte Luleå
----------	-----------------------	---------------

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

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

Not 16 Fordringar hos joint venture

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 000	18 000
Avgående fordringar	-1 000	-1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 000	17 000
Utgående redovisat värde	16 000	17 000

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	552	552
	552	552
Andelar		
SABO Försäkrings AB	512	512
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	552	552

Not 18 Fordringar Luleå Kommun koncernkonto

Avser fordring på internkonto som ägs av Luleå Kommun.
Limit på checkräkningskrediten uppgår till 175 000 tkr (175 000)

HB

Not 19 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	2 083	14
Fordringar hos leverantörer	7	-
Övrigt	4	634
	2 094	648

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkringar	-	2 627
Tomträttsavgälder	1 153	-
Fastighetsskötsel	1 359	1 332
Kabel-TV	447	447
Larmtjänster, passersystem mm	149	194
Övriga förutbetalda kostnader	2 378	2 465
Återbäring mm HBV	758	1 259
Hyra Kopieringsmaskiner/underhåll	-	129
	6 244	8 453

Not 21 Förändring av eget kapital

Antal aktier: 33 048

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 048	176 146	217 625
Årets resultat			801 324
Belopp vid årets utgång	33 048	176 146	1 018 949

Not 22 Obeskattade reserver

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	2 601	2 601
Periodiseringsfond	6 047	6 047
	8 648	8 648
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 903	1 903

Hb

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

Den uppskjutna skatteskulden avser temporära skillnader i byggnader och mark samt underskottsavdrag.

	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skatteskuld, totalt		
Vid årets början	30 550	22 162
Byggnader och mark, uppskjuten skattekostnad	13 240	8 388
	43 790	30 550

Not 24 Långfristiga skulder

Avser nyttjad checkräkningskredit på internkonto som ägs av Luleå Kommun.

Limit på checkräkningskrediten uppgår till 175 000 tkr (175 000).

Not 25 Skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	2 999 138	3 073 138
	2 999 138	3 073 138
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	608 138	700 253
	608 138	700 253

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	12 615	13 103
Övriga upplupna kostnader	8 435	7 363
Förutbetalda hyresintäkter	43 748	49 543
Förutbetald amortering på fordring	1 295	1 546
Skuld fastighetsaffär Rikshem	9 590	-
Upplupna personalkostnader	3 677	-
	79 361	71 555

Not 27 Erhållna räntor och utdelningar

	2015-12-31	2014-12-31
Erhållen ränta	1 209	1 393
Erhållen utdelning	1 685	1 614
	2 894	3 007

tb

Not 28 Betalda räntor

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader fastighetslån	98 778	103 669
Övriga räntekostnader	5 596	6 988
	104 374	110 657

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar	114 726	108 651
Resultat försäljning materiella anläggningstillgångar	70 518	27
Resultat av försäljning finansiella anläggningstillgångar	-862 515	-
Utrangeringar av anläggningstillgångar	-	17 401
	-677 271	126 079

Not 30 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa och bank	173 218	18
Kortfristiga placeringar	1 000 000	-
	1 173 218	18

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

Luleå 8/4 2016



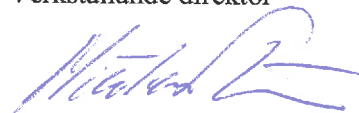
Emma Engelmark
Ordförande



Anna-Stina Nordmark Nilsson
Verkställande direktör



Gun-Britt Mårtensson



Märten Ström



Mattias Karlsson



Claudia Henriksson



Risto Pekkala



Jenny Almqvist



Anders Eliasson



Rolf Henriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-24



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lulebo AB för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 bolaget 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lulebo AB för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktör är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktör på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Luleå den 24 maj 2016

KPMG AB



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor