

ÅRSREDOVISNING 2014





Året i korthet	3
Sammanfattning och nyckeltal	4
VD-kommentar	5
Verksamhetsberättelse	
Organisation och ledning	6
Marknad	7
Fastighetsbestånd	8
Medarbetare	10
Finansiering	10
Känslighetsanalys	11
Förvaltningsberättelse	13
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Noter	19
Styrelse och revisor	25
Revisionsberättelse	26
Organisationsschema	27

Lulebo AB

Lulebo AB är helägt av Luleå kommun. Bolaget styrs med ägardirektiv och av en styrelse som utses av kommunfullmäktige. Lulebo äger och förvaltar 216 fastigheter med 10 385 lägenheter, varav 1 516 studentbostäder, samt 263 lokaler. Fastigheternas bokförda värde är 3,3 miljarder kronor. Under 2014 omsatte bolaget 684 miljoner kronor.

BOLAGET I KORTHET

ÄGARE
LULEÅ KOMMUNFÖRETAG AB

BILDAT ÅR

1996

ANTAL LÄGENHETER

10 385

UTHYRNINGSBAR YTA (M²)

723 032

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

74

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER (MKR)

3 278

RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)

3 073

TOTALA INTÄKTER (MKR)

684

HYRESINTÄKTER (MKR)

668

BRUTTORESULTAT (MKR)

156

RESULTAT EFTER SKATT (MKR)

22

RÄNTABILITET (%)

7

SOLIDITET (%)

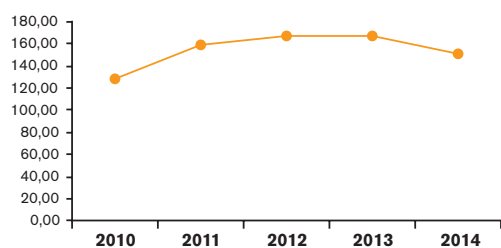
12

Året i korthet

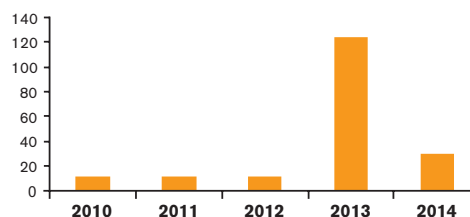
- ▶ Ägardirektiv: Lulebo ska bygga 1 000 nya lägenheter under tidsperioden 2014–2019.
- ▶ Under 2014 färdigställdes totalt 191 nya lägenheter; i centrum, på Lulsundsberget och Örnäset.
- ▶ Ny verkställande direktör, Sari Ekblom, tillträdde i oktober.
- ▶ Renoveringsprogrammet fortsatte i samma höga takt som tidigare år.
- ▶ Större renoveringsprojekt pågick på Stadsön och Marieberg i Gammelstad.
- ▶ Underhållskostnaden för året var 98 miljoner kronor.
- ▶ Investeringsvolymen uppgick till 361 miljoner kronor.
- ▶ Bostadshyrorna och hyresintäkterna ökade med 1,3% från 1 juni.
- ▶ Kundtidningen Här & Där bytte namn till Hemlängtan.
- ▶ Omfattande administrativt arbete för anpassning till nya redovisningsregler.

Sammanfattning och nyckeltal

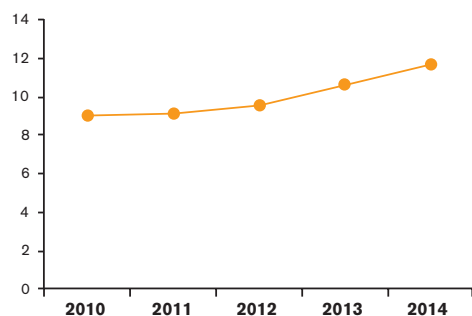
RÄNTEKOSTNAD KR/LGH YTA (kr/m²)



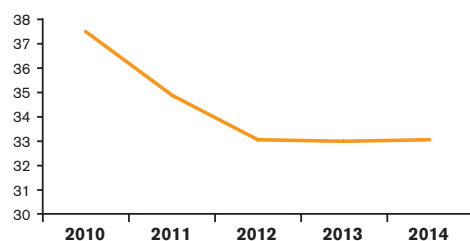
RÄNTEKOSTNAD KR/LGH YTA (mkr)



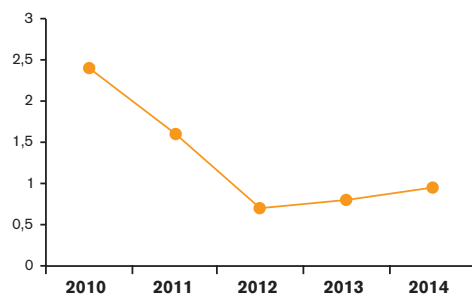
SOLIDITET (%)



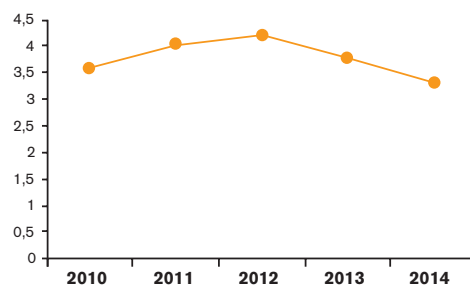
ELFÖRBRUKNING (kwh/m²)



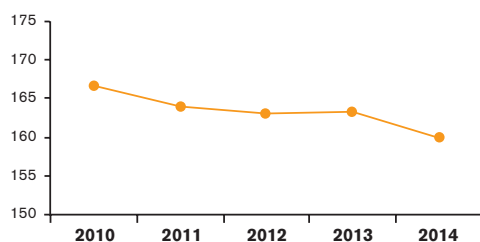
VAKANSGRAD LÄGENHETER (%)



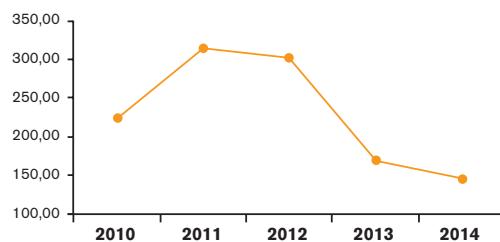
GENOMSNIITTLIG RÄNTEKOSTNAD (%)



**FJÄRRVÄRMEOFÖRBRUKNING
NORMALÅRSKORRIGERAT (mwh/m²)**



UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/m²)



ÅR 2014

präglades av Luleå kommuns ambitioner att växa. Målet "10 000 fler Luleåbor" är en utmaning för alla oss som

arbetar med samhällsbyggnad. I oktober tog jag min del av denna utmaning, som ny vd för Lulebo. Bostadsfrågorna är centrala för tillväxten och som kommunens bostadsbolag har Lulebo en nyckelroll, både som förnyare och förvaltare.

I våra planer finns nu cirka 900 nya lägenheter, som är i olika planeringsskeden. Det är både stora och små lägenheter runt om i hela Luleå, samt även ett antal trygghetsboenden för personer över 70 år. Planerna motsvarar kommunfullmäktiges direktiv om 1 000 nya bostäder under perioden 2014-2019.

Under 2014 färdigställdes totalt cirka 200 lägenheter runt om i Luleå. Under 2015 kommer byggnationer av främst trygghetsboenden att pågå. Om allt går enligt plan kommer vi även att kunna starta upp andra projekt, där vår inriktning är mindre lägenheter. Under 2015 kommer vi att färdigställa ett 100-tal lägenheter, för att därefter öka takten återigen.

Luleå växer med ungefär 500 personer om året. Lulebo har en viktig roll för att den positiva befolkningsutvecklingen ska fortsätta och att kommunen kan nå sina mål. Med en bostadsproduktion om 200 lägenheter, som Lulebo hade under fjolåret, täcks endast en del av behovet, varför det är viktigt att även andra aktörer är med och utvecklar Luleå.

Det är inte bara ett ökat antal lägenheter som är svaret på Luleås utveckling, utan minst lika viktigt är den kvalitet vi kan leverera i våra befintliga bostadsområden. Med drygt 10 000 lägenheter är Lulebo den största hyresvärden

och standarden på våra bostäder är en del av Luleås livsmiljö och status. Det är många faktorer som bidrar till en bra stad, men viktigast av allt är att det finns bra och trivsamma boendemiljöer.

Lulebo har en stor andel äldre fastigheter, där det finns ständiga förbättringsbehov och önskemål om standardhöjningar. Bolaget har under många år haft en hög renoveringstakt och rustat upp område för område samt utfört en stor del miljöinsatser och energisparande åtgärder. Renoveringsbehov återstår på många områden samt även effektiviseringsbehov och anpassning till högre miljökrav, vilket kommer att kräva stora ekonomiska insatser.

Lulebo är ett välskött och stabilt företag med god ekonomi. Det redovisade resultatet för 2014 är 22 miljoner kronor. Detta är betydligt högre än de närmast föregående åren. Skillnaden beror inte på ökade marginaler utan på nya redovisningsregler, som vi tillämpar från 2014.

Under mitt första halvår som vd för Lulebo, och i en för mig ny bransch, inser jag vilken betydelsefull roll vi har i många människors liv. Min och Lulebos främsta uppgift är att se till att våra hyresgäster har en trygg och trivsam boendemiljö. Dit når vi genom att ta hand om våra fastigheter, visa omtanke om våra hyresgäster och ha medarbetare som trivs med sitt arbete.

Vi har stora utmaningar framför oss. Jag ser fram emot att ta mig an dessa tillsammans med medarbetarna på Lulebo, Luleå kommun och andra aktörer som verkar i Luleå.

Sari Ekblom
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Vår främsta uppgift är att se till att våra hyresgäster har en trygg och trivsam boendemiljö



Organisation och ledning

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

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 2014 hade styrelsen sju ordinarie och två extra sammanträden.

Styrelse

Emma Engelmark (s), ordförande

Ingvar Edelsvärd (s)

Claudia Henriksson (m), tillträtt december 2014.

John Lindström (m), avgång mars 2014.

Lena Jakobsson (v)

Mia Persson (mp), avgång oktober 2014.

Mårten Ström (s)

Gun-Britt Mårtensson (oberoende)

Anders Eliasson, SKTF

Revisorer

Auktoriserad revisor Hans Öystilä, KPMG är vald revisorer fram till ordinarie årsstämma 2015. Lekmannarevisorer, som tillsätts av Luleå kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2015.

Företagsledning

Sari Ekblom, verkställande direktör från oktober 2014.

Gunnar Eikeland, tf vd mars–september 2014.

Anders Sandberg, vd t o m februari 2014.

Patrik Berg, ekonomichef.

Mikael Nyberg, teknisk chef.

Birgitta Wäppling, marknadschef.

Kenneth Hedlund, områdeschef.

Ulf Ohlsson, områdeschef.

Rickard Paulsson, områdeschef.

Organisation

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 delårsbokslut 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 Luleå kommun

Befolkningsutveckling

Folkmängden i Luleå kommun uppgick 31 december 2014 till 75 966 invånare. Det innebär 583 fler Luleåbor jämfört med föregående årsskifte. Kommunen uppvisade både positivt flyttnetto (+473) och födelesenetto (+110). Prognosen pekar på att Luleås befolkning fortsätter att växa i ungefär samma takt de närmaste åren.

Bostadsmarknad

Befolkningsutvecklingen innebär en ökad efterfrågan på bostäder. Tillgången på lediga objekt är låg i alla kategorier; hyresrätter, bostadsrätter, småhus och tomter. Priserna på bostadsrätter och villor har fortsatt uppåt. Prisökningen har varit bland de högsta i landet, som ett resultat av den starka efterfrågan.

Lulebo har mer än 10 000 lägenheter och erbjuder bostäder för olika behov; små och stora hushåll, möblerade och omöblerade studentbostäder samt årgångshus och trygghetsboende för äldre. Fastigheterna är belägna i centrum, runt om i tätorten och i de större byarna. Samtliga lägenheter är hyresrätter och fördelas efter kötid.

Cirka 23 000 människor bor i bolagets fastigheter. Det betyder att nästan var tredje Luleåbo har sitt hem i en Lulebolägenhet.

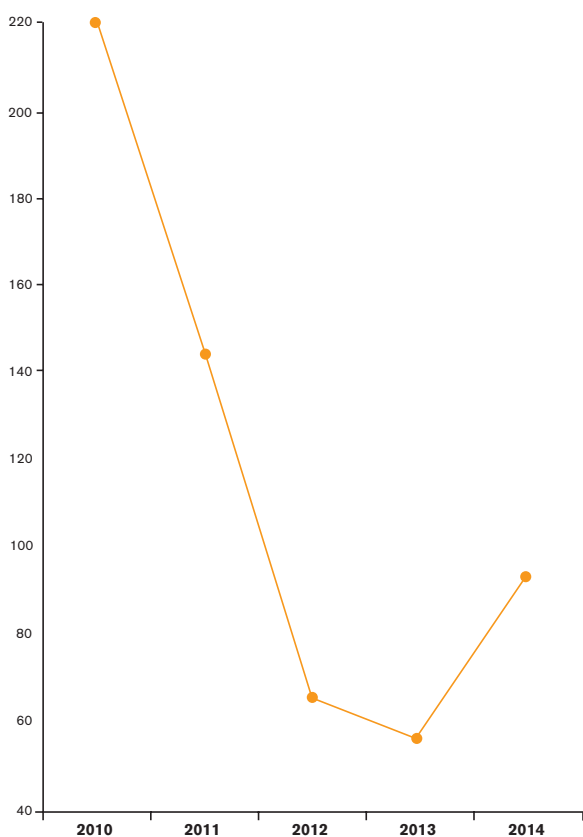
Vakanser

För Lulebo innebär marknadsläget att vakansgraden fortsatt är låg och omflyttningen har fortsatt att minska. Antalet outhyrda lägenheter var vid utgången av året 101 (63). Av dessa var 86 lägenheter reserverade för evakuering i samband med olika renoveringsprojekt.

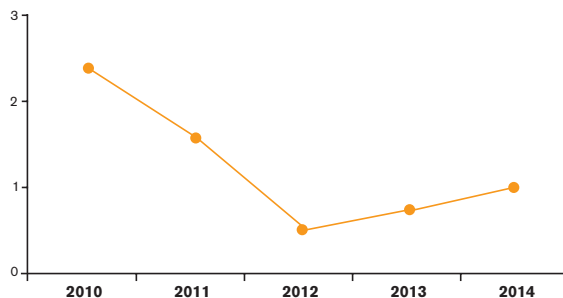
Omflyttning

Omflyttningen var 13,4 (16,2)%, exklusive studentbostäder.

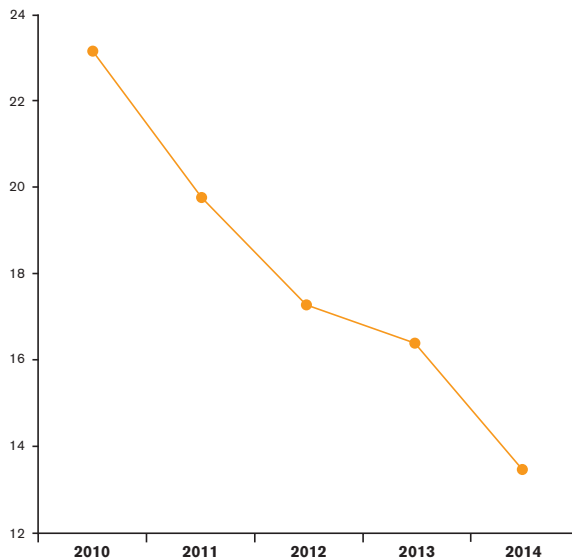
ÅRSMEDEL TAL VAKANTA LÄGENHETER (st)
Exkl studentlägenheter



VAKANTA LÄGENHETER ANDEL AV TOTALA BESTÅNDET (%)
Eklusive studentlägenheter



FLYTTNINGSFREKVENS (%)
Exkl studentlägenheter



Fastighetsbestånd

Bostäder

Lulebo är den största fastighetsägaren i Luleå kommun med 10 385 lägenheter, 7 163 garage och p-platser, 262 lokaler och 909 separata förråd.

Per 31 december 2014 ägde och förvaltade bolaget 216 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 723 483 m², varav 93% utgjorde bostadsyta.

Bruttohyresintäkten för bostäder uppgick 2014 till 682 mkr.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²	kr/m ²
Ettor	2 406	17–64	994,5
Tvåor	3 122	34–84	951,6
Treor	3 783	51–143	888,6
Fyror	925	80–134	884,3
Femmor	141	99–167	802,5
Sexor/sjuor	8	115–179	995,6
Studentbostäder	1 513	18–76	1 037,4
Lokaler	262	-	1 001,6

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 2014 fanns 262 lokaler med en total uthyrningsbar yta på 46 507 m².

Nyproduktion

Byggnationerna av andra etappen på Lulsundsberget, kvarteret Hönan i centrum samt Rödkallens äldreboende slutfördes under 2014. Totalt färdigställdes 191 nya lägenheter under året.

Underhåll

Merparten av bolagets fastigheter är byggda under 50-, 60- och 70-talen varför underhållsnivån är förhållandevis hög. Årets underhållskostnader uppgick till 98,9 (112,4) mkr.

Investeringar

Totala investeringar uppgick till 361,3 (342,2) mkr.



Snitthyra olika bostadsområden (inklusive studentlägenheter)

Fastighet	Antal lgh	1-or	2-or	3-or	4-or	5-or	6-or	7-or	kr/m ²	Bostadsyta	Lokalyta
Antnäs	36	3	25	6	2				905,90	2 218	437
Bergnäset	549	124	68	321	36				873,10	39 118	1 529
Björkskatan	629	290	204	121	14				1 006,90	30 014	3 240
Centrum	563	73	159	216	95	15	4	1	1 211,80	39 823	7 739
Gammelstad	422	82	134	180	25	1			746,40	28 858	3 996
Hertsön	1 455	206	338	710	182	17	2		824,60	107 846	4 913
Kalkkällan	427	62	74	225	64	2			974,40	33 769	2 114
Knöppelåsen	98	24	18	50	6				843,40	6 859	116
Krongårdsringen	175	35	70	70					897,30	10 555	114
Lerbäcken	95	15	15	19	35	11			897,30	7 006	94
Lulsundsberget	200	46	72	48	34				1 555,60	13 906	84
Lövskatan	48	36	4	8					1 256,30	1 990	1 573
Malmudden	545	87	212	193	43	10			941,40	34 339	2 474
Mjöludden	472	96	103	174	71	28			885,90	34 725	926
Porsön	2 260	888	650	565	101	56			904,60	122 881	4 380
Råneå	272	74	129	61	8				760,80	16 997	1 803
Skurholmen	204	8	106	90					932,60	12 168	368
Sunderbyn	61	2	32	22	5				807,40	4 345	0
Tuna	932	169	286	372	105				881,90	68 711	4 620
Örnäset	734	85	290	273	84	1	1		849,50	46 529	4 033
Östermalm	208	11	117	65	15				1 042,40	14 321	1 505
Antal lägenheter	10 385	2 416	3 106	3 789	925	141	7	1	892,90	676 976	46 057



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 arbetskollaboranter regleras inte enbart av lagar. De ska även vara etiskt försvarbara. Kundernas synpunkter och krav ska bemötas med respekt och lyhördhet. Kvaliteten 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 74, varav 38 kvinnor.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron uppgick till 2,1 (2,2)%.

Finansiering

Finanspolicy

Målet för finansieringsverksamheten är att uppnå bästa möjliga finansnetto med minsta möjliga risk. Finanspolicyn är koordinerad med Luleå kommuns finanspolicy och fastställd av bolagets styrelse.

Inom ramen för det regelverk finanspolicyn 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 3 073 (2 743) mkr. Cirka 78% 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. Bolaget tillämpar säkringsinstrument i form av ränteswappar i syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Räntor

Finansnetto förbättrades med 3,8 mkr och uppgick till -105,7 (-109,5) mkr. Förbättringen beror främst på en allmän sänkning av räntenivån.

Räntekostnaderna uppgick till -108,9 (-111,2) mkr, vilket motsvarar 151 (156) kr/m² bostads- och lokalyta. Den genomsnittliga bruttoräntan på fastighetslånen har varit 3,5 (4,1)%.



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 140601-160531 som innebar en höjning av hyresintäkterna i fler steg och mindre ökningar i syfte att ge hyresgästerna bättre överblick av kommande hyreshöjningar.

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 ute i bostadsområdena.

Hyresintäkter lokaler

Uthyrningsgraden har under året varit i snitt 94%. 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 (44)% 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 2,9 (2,8)% av de totala kostnaderna i fastighetsförvaltningen.





Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lulebo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Allmänt om verksamheten

Lulebo AB är ett helägt dotterbolag till Luleå kommunföretag AB. Förvaltningen av bolagets cirka 10 400 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 bedrivs 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 kunskapsbärande 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 de närmaste åren. Verksamheten skall vara målstyrd med affärsmässighet, engagemang och bra ledarskap. Miljö, energifrågor och kunden i fokus samt kvalitet i alla led skall vara ledstjärnor i arbetet. Lulebo skall utveckla stadsdelarna, och öka marknadsandelarna i centrum och samtidigt minska andelarna där det råder dominans. Informationsteknik och personalens kompetensutveckling är ytterligare framgångsfaktorer för att förverkliga bolagets vision.

MÅL

Lulebo har fastställt 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

Bolaget tillämpar från 2014 Bokföringsnämndens regelverk BFNAR 2012:1(K3). Dessa ändrade redovisningsregler har medfört omfattande administrativa omställningar med bl a anpassning och utveckling av administrativa system. Resultat- och balansräkning för jämförandeåret 2013 har omräknats. Omräkningsdifferenser från jämförandeåret har förts mot eget kapital.

- ▶ Verksamhetsåret 2014 visar ett överskott efter finansnetto med 29,9 (124,5) mkr.
- ▶ Efter skatter och dispositioner är resultatet 21,6 (93,9) mkr.
- ▶ Bruttoresultatet har ökat till 155,8 (134,6) mkr vilket beror på minskade underhållsinsatser i jämförelse med föregående år. Under 2013 såldes 8 fastigheter vilket möjliggjorde högre underhållsinsatser.
- ▶ Hyresintäkterna uppgår till 667,9 (654,5) mkr.
- ▶ Hyresbortfallet för bostäder är 9,4 (5,8) mkr och motsvarar 1,6 (1,0)% av bruttohyrorna för bostäder.
- ▶ Hyresbortfallet för p-platser och garage är 1,5 (1,2) mkr vilket motsvarar 5,6 (4,9)% av bruttointäkterna för p-platser och garage.
- ▶ Hyresbortfallet för lokaler är 2,8 (1,8) mkr och utgör 4,5 (3,0)% av bruttointäkterna för lokaler.
- ▶ Driftkostnaden är 308,4 (305,3) mkr.
- ▶ Underhållskostnaden uppgår till 98,9 (112,4) mkr.
- ▶ Räntenettot är -105,6 (-109,5) mkr.

HYROR

Avtal är tecknat med Hyresgästföreningen Region Norrland om hyror för perioden 140601–160531. Den genomsnittliga hyran för bostäder inklusive studentbostäder per den 31/12 var 892,9 (887,9) kr/m², för studentbostäder var hyran 1037,4 (1034,5) kr/m².

Hyror för lokaler var i genomsnitt 1 011,6 (986,1) kr/m².

Efterfrågan på hyreslägenheter har fortsatt varit hög under året. Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 101(63) st. Av dessa var ca 86 (47) st lägenheter reserverade som evakueringslägenheter i samband med renoveringar. De outhyrda lägenheterna utgjorde vid årsskiftet 0,97 (0,75)% av lägenhetsbeståndet.

FLYTTNINGSFREKVENS

Antalet flyttningar har under året varit 1 395 (1 658) st exklusive studentbostäder, vilket motsvarar en flyttningsfrekvens på 13,4 (16,2)%. Antal avflyttade studenter var 816 (880) vilket motsvarar en flyttfrekvens på studentbostäder med 53,9 (58,0)%.

INVESTERINGAR

Årets investeringar uppgick till 361,3 (409,4) mkr. Investeringar har gjorts i samband med nyproduktion av lägenheter på Lulsundsberget etapp 2, kvarteret Hönan och Rödkallens Trygghetsboende. Övriga investeringar som fortgått under året är Trygghetsboende på Mjölkkudden, ombyggnationer på Radiomasten samt större renoveringar bl a helrenovering av etapp 1 Stadsön södra och renovering av fasader och tak på området Marieberg i Gammelstad.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Bolaget har färdigställt 191 nya lägenheter för inflyttning. Den totala lägenhetsytan inklusive blockuthyrda lägenheter, utgjorde vid årsskiftet 676 976 (664 979) m², vilket motsvarar 10 385 (10 194) lägenheter.

LIKVIDITET OCH SOLIDITET

Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 433,5 (402,6) mkr vilket motsvarar en soliditet på 11,7 (11,7)%. Den finansiella nettoskuld-sättningen (lån minus likvida medel inklusive tillgodohavande på koncernkonto) har ökat med 298,6 mkr till 3041,7 (2743,1) mkr. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 0,0 (0,0) mkr.

ÅRET SOM GÅTT

En fastighet på Stadsön i Gammelstad har sålts under året. Under året har nybyggnationerna på Lulsundsberget, kvarteret Hönan samt Rödkallens Trygghetsboende färdigställt. Totalt har 191 nya lägenheter tillkommit.

Ett omfattande underhåll har även skett under 2014. Fasadrenoveringar, takunderhåll samt omfattande underhåll av markarbeten, utemiljöer och lekplatser har genomförts. Ombyggnation av äldreboendet på Radiomasten har påbörjats. Totalt kommer 52 st lägenheter att vara klara för inflyttning under våren 2015.

Framtida utveckling

UTVECKLINGARBETE

Under de kommande åren kommer stor vikt att läggas på att uppnå Lulebos nya ägardirektiv, vilket innebär att färdigställa 1000 nya lägenheter inom det närmaste decenniet.

Projektering av ett trygghetsboende med ca 30 lägenheter i Gammelstad har påbörjats och kommer att fortsätta under 2015. I samband med denna nybyggnation sker renovering av närliggande fastigheter. Projektering av ytterligare två trygghetsboende har påbörjats under 2014. Projekten omfattar ca 80 lägenheter på Mjölkudden med beräknad inflyttning 2017 samt ca 120 lägenheter på Bergnåset med beräknad inflyttning 2018.

KVALITET

Kvalitetstänkande samt kvalitetssäkring är ett prioriterat ämnesområde 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 avveckling av bostäder och lokaler. Vi ska följa de regler som finns på området och ständigt arbeta för att minska den egna verksamhetens miljöpåverkan”*

Lulebo eftersträvar minsta möjliga miljöpåverkan inom samtliga verksamhetsgrenar. Kretsloppstanken är vägledande för miljöpolicyen, i den anges även en inriktning på att verka för en ekologiskt hållbar utveckling av samhället.

EKONOMI

Bolagets resultat för 2015 beräknas bli positivt. I likhet med tidigare år kommer stor vikt att läggas vid att effektivisera den dagliga verksamheten för att minska företagets driftskostnader. Bolaget kommer fortsätta att hålla en hög underhållsnivå i bostadsbeståndet.

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.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Mkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Hysesintäkter netto	668	654	650	631	622
Driftöverskott	264	239	121	89	132
Bruttoresultat	156	135	44	19	63
Resultat efter finansiella poster	30	125	11	11	11
Balansomslutning	3 709	3 441	3 208	3 222	3 135
Eget kapital	427	395	301	289	280
Obeskattade reserver	9	10	6	4	1
Avkastning på eget kapital %	7	31	4	4	4
Soliditet %	12	12	10	9	9
Medeltal anställda	74	75	72	74	77
Investeringar	361	409	145	220	167

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	195 988 571
Årets vinst	21 636 102
disponeras så att i ny räkning överföres	217 624 673

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

Resultaträkning

Belopp i tkr

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	-2014-12-31	-2013-12-31
INTÄKTER			
Hysesintäkter	1	681 724	663 266
Avgår: Hysesbortfall		-13 809	-8 760
Aktiverat arbete för egen räkning		3 488	3 745
Förvaltningsintäkter		12 603	10 883
Summa intäkter		684 006	669 134
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	2, 3	-308 396	-305 341
Underhållskostnader		-98 921	-112 408
Fastighetsskatt		-12 212	-12 151
Driftöverskott		264 477	239 234
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-108 651	-104 638
Bruttoresultat		155 826	134 596
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-4 677	-1 884
Övriga rörelseintäkter	6	1 847	113 624
Övriga rörelsekostnader	7	-17 401	-12 322
Rörelseresultat		135 595	234 014
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	1 879	380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 423	1 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-108 972	-111 196
Resultat efter finansiella poster		29 925	124 554
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	10	915	-3 449
Resultat före skatt		30 840	121 105
Årets skatt	11	-9 204	-27 145
ÅRETS RESULTAT		21 636	93 960

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	3 278 373	2 933 009
Inventarier och installationer	13	12 339	15 383
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	289 820	398 688
		3 580 532	3 347 080
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture	15	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	16	17 000	18 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	552	130
		82 553	83 131
Summa anläggningstillgångar		3 663 085	3 430 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 273	3 368
Fordringar Luleå Kommun, koncernkonto	18	31 325	0
Hysesfordringar		382	740
Skattefordringar		2 926	0
Fordringar hos koncernföretag		0	26
Övriga fordringar	19	648	2 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	8 453	4 663
		46 007	10 890
Kassa och bank		18	35
Summa omsättningstillgångar		46 025	10 925
SUMMA TILLGÅNGAR		3 709 110	3 441 136

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	21, 22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (33 048 aktier)		33 048	33 048
Överkursfond		176 146	176 146
		209 194	209 194
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		195 989	92 028
Årets resultat		21 636	93 960
		217 625	185 988
		426 819	395 182
Obeskattade reserver			
	23		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		2 601	3 516
Periodiseringsfonder		6 047	6 047
		8 648	9 563
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	24	30 550	22 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	3 073 138	2 743 138
Övriga skulder		256	341
		3 073 394	2 743 479
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 889	111 063
Skulder till koncernföretag		22 438	16 825
Skatteskulder		0	677
Övriga skulder		817	798
Skuld Luleå kommun koncernkonto		0	71 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	71 555	69 729
		169 699	270 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 709 110	3 441 136
STÄLLDA SÄKERHETER			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar			
Fastighetsinteckningar		700 253	755 220
		700 253	755 220
Ansvarsförbindelser			
Hyresgäststyrkt underhåll		214 721	196 289
Ansvarsbelopp Fastigo		588	540
		215 309	196 829

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	27, 28		
Resultat efter finansiella poster		29 925	124 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	126 079	4 930
Betald skatt		-816	-2 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		155 189	127 180
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-35 117	29 922
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-101 051	63 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 020	220 360
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-361 270	-409 383
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 741	138 125
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillgångar		578	1 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-358 951	-270 258
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		330 000	50 000
Amortering av lån		-86	-86
Erhållna aktieägartillskott		10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		339 914	49 914
Årets kassaflöde		-17	16
Likvida medel vid årets början		35	19
Likvida medel vid årets slut	30	18	35

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Årsredovisningen uppräddas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Väsentliga skillnader för jämförandeåret 2013 redovisas till följd av ett omfattande planerat underhåll av fastighetsbeståndet som omklassificerats till investeringar enligt K3 reglementet.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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.

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	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 tillgångar och skulder

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 effektivräntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet 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 dokumenterade senast när säkringen ingås.

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 i stället 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 nuvärdeberäknats.

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.

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 17% 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 anskaffningsvärdeemetoden.

NOT 1 LEASING, LEASINGGIVAREN

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

	2014	2013
Inom ett år	51 130	59 007
Senare än ett år men inom fem år	125 020	155 169
	176 150	214 176

NOT 2 LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Årets betalda leasingavgifter avseende leasingavtal, uppgår till 255 tkr (f.å. 229 tkr).

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

	2014	2013
Inom ett år	207	211
Senare än ett år men inom fem år	200	71
	407	282

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Kvinnor	38	38
Män	36	37
	74	75

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Styrelse och verkställande direktörer	1 056	1 134
Övriga anställda	29 053	27 998
	30 109	29 132

SOCIALA KOSTNADER

Pensionskostnader för verkställande direktörer	3 450	96
Pensionskostnader för övriga anställda	3 566	3 096
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 155	8 963
	16 171	12 155

TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA KOSTNADER OCH PENSIONS-KOSTNADER

	46 280	41 287
--	---------------	---------------

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	57%	50%
Andel män i styrelsen	43%	50%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	29%	13%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	71%	87%

AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG

VD har en uppsägningstid på 15 månader om uppsägning sker från bolagets sida.

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014	2013
Byggnader, mark och markanläggningar	-104 268	-100 967
Inventarier och installationer	-4 383	-3 671
	-108 651	-104 638

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

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

	2014	2013
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	82	94
Revisionsverksamheten utöver revisionsuppdraget		2
Andra uppdrag		5
	82	101

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2014	2013
Vinst vid försäljning byggnader och mark		112 690
Återvunna hyresfordringar	1 094	671
Försäkringsersättning		45
Övrigt	753	218
	1 847	113 624

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2014	2013
Förlust vid avyttring inventarie		-43
Förlust avyttring markanläggningar		-263
Utrangeringskostnader i enlighet med K3	-17 401	-12 016

NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014	2013
Erhållna utdelningar	1 614	2
Räntor, joint venture	265	378
	1 879	380

NOT 9 DERIVAT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

	2014-12-31		2013-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
SKULDER				
Ränteswappar	1 475 000	-278 459	1 420 000	-119 204
	1 475 000	-278 459	1 420 000	-119 204

Säkringsdokumentation Lulebo AB

Bakgrund

Nya redovisningsregler beträffande redovisning av finansiella instrument (K3, kap 11) gör gällande att bolaget måste upprätta en säkringsdokumentation för ränteswapavtal. Detta gäller för ränteswapavtal ingångna under 2013 och alla framtida ränteswapavtal. Enligt K3 finns endast krav på att dokumentera ränteswapavtal ingångna från och med 2013-01-01. För att ge en rättvisande bild av hur befintliga räntesäkringar passar in i den totala skuldportföljen och räntesäkring, väljer bolaget dock att dokumentera samtliga befintliga räntederivat och hela den säkrade posten.

Säkrad risk

Den säkrade risken utgörs av variabiliteten i framtida räntebetalningar på grund av förändringar i marknadsräntan (kreditmarginal i låneavtal och variation i denna ingår inte i säkrad risk). Marknadsräntan definieras som den basränta Lulebos låneavtal till rörlig ränta med kreditgivarna stipulerar. Räntan i befintliga avtal är 3M Stibor, KI-ränta eller bankers korta räntor (Stiborbaserade).

Säkringsinstrument

Nedan angivna säkringsinstrument har bolaget ingått för att hantera risken i den säkrade posten ovan. Som en del av bolagets ränteriskhantering ingår att säkringsinstrumenten kan ersättas eller överflyttas till andra säkringsinstrument med syfte att åstadkomma en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Ränteswap

Nedan angivna ränteswappar genom vilken bolaget erhåller 3M Stibor och betalar fast ränta. Lulebo betalar fast ränta på olika löptider. Detta sprider bolagets ränterisk över tiden. Säkringsinstrumentet säkrar en del (1 475 000 000 SEK/2 262 137 700 SEK) av den säkrade posten.

Bedömning av säkringsförhållandets effektivitet

Den säkrade posten består av lån med basränta 3M Stibor plus en separat specificerad kreditmarginal och lån där marknadsränta och kreditmarginal inte specificeras separat. Det senare kan vara lån från t.ex. Kommuninvest, s.k. KI-ränta, eller bankers korta låneräntor. I dessa fall avser säkringen förhållandet mellan den del av räntan som påverkas av förändringar i marknadsräntan och 3M Stibor i swappen. Ränteomsättningarna på säkrad post kommer alltid att väljas med ett intervall om maximalt 3 månades avvikelser (i normalfallet ingen avvikelse) från den rörliga ränta som erhålls i säkringsinstrumentet.

Förhållandet mellan marknadsräntan i de säkrade posterna och 3M Stibor i swappen är således den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Att ta bort denna risk genom att betala en fast ränta i swappen överensstämmer med bolagets målsättning om en jämn och stabil räntekostnad över tiden.

Bolaget kommer att bedöma säkringsförhållandets effektivitet per varje balansdag genom att jämföra de huvudsakliga villkoren för säkringsinstrumentet med de huvudsakliga villkoren för den säkrade posten. De kritiska villkoren utgörs av nominella belopp, löptid, valuta, ränteomsättningsfrekvens, räntebetalningsdagar, villkorsändringsdag samt räntebas. Säkringsförhållandet anses vara effektivt så länge det inte sker någon väsentlig förändring av de huvudsakliga villkoren för antingen säkringsinstrumentet eller den säkrade posten.

Effektiviteten bedöms enligt dessa kriterier vid varje bokslut samtidigt som säkringsdokumentationen uppdateras. Information om samtliga lån och hänförliga derivat dokumenteras i detta säkringsdokument.

Redovisning

Räntekuponerna på swapparna redovisas löpande i resultaträkningen som en del av bolagets räntekostnader med hänsyn tagen till periodisering av upplupen ränta på swappen. Orealiserade värdeförändringar redovisas till följd av säkringsredovisning inte i resultat- eller balansräkning utan i en separat not till boksluten.

Säkringsrelationen upphör om säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in. Ett säkringsinstrument som har ersatts med ett annat säkringsinstrument är inte förfall eller avveckling enligt den under

rubriken Säkringsinstrument dokumenterade rikshandlingsstrategin vilken omfattar ett sådant förfarande.

En säkringsrelation kan också upphöra om säkringen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Vid upphörande av säkringsredovisning värderas och redovisas säkringsinstrument och säkrad post enligt principerna för värdering vid det första redovisningstillfället men utifrån förhållandena vid den tidpunkt då säkringen upphör. Resultateffekter som uppkommer när säkringen upphör redovisas i resultaträkningen. Föreligger en helt effektiv säkring vid den tidpunkt då säkringsredovisningen upphör, blir resultateffekten noll.

NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2014	2013
Förändring av överavskrivningar	915	-349
Avsättning till periodiseringsfond		-3 100
	915	-3 449

NOT 11 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

	2014	2013
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Aktuell skatt	-816	-2 305
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnader och mark	-8 388	-24 840
Totalt redovisad skatt	-9 204	-27 145

	2014		2013	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Redovisat resultat före skatt		30 840		121 105
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-6 785	22,00	-26 643
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,06	-20	0,01	-7
Ej skattepliktiga intäkter	-0,23	71	0,00	1
Ej avdragsgilla kostnader	0,38	-118	0,10	-119
Skattemässig justering byggnader och mark	7,40	-2 282	0,20	-252
Korrigerig slutlig skatt 2013	0,23	-70	0,10	-125
Redovisad effektiv skatt	29,84	-9 204	22,41	-27 145

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 930 525	3 749 600
Inköp	170 051	20 194
Försäljningar/utrangeringar	-26 014	-43 063
Omklassificeringar	298 748	203 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 373 310	3 930 525
Ingående avskrivningar	-997 516	-906 429
Årets avskrivningar	-104 268	-100 967
Avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 847	9 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 094 937	-997 516
Utgående redovisat värde	3 278 373	2 933 009

I anskaffningsvärdena ingår mark med 253 989 tkr (f.å. 254 850 tkr).

Taxeringsvärden byggnader	3 427 000	3 271 400
Taxeringsvärden mark	871 000	871 588
	4 298 000	4 142 988

UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid årets början	5 217 000	5 355 000
Förändringar under året	263 000	-138 000
Vid årets slut	5 480 000	5 217 000

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

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 129	57 627
Inköp	1 339	4 427
Försäljningar/utrangeringar		-289
Omklassificeringar		1 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 468	63 129
Ingående avskrivningar	-47 746	-44 195
Försäljningar/utrangeringar		120
Årets avskrivningar	-4 383	-3 671
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 129	-47 746
Utgående redovisat värde	12 339	15 383

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH
FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	398 688	219 742
Omklassificering till byggnad	-276 515	-125 127
Omklassificering till markanläggning	-22 233	-11 525
Omklassificering till inventarier och installationer		-1 364
Omklassificering till fordring		-141
Kostnadsförd pågående nyanläggning		-517
Investeringar	189 880	234 291
Omklassificering pga K3		83 329
	289 820	398 688

NOT 15 ANDELAR I JOINT VENTURE

	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Lunet AB	50%	50%	65 001
			65 001
	Org.nr	Säte	
Lunet AB	556713-2153	Luleå	

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

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

NOT 16 FORDRINGAR HOS JOINT VENTURE

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 000	19 000
Avgående fordringar	-1 000	-1 000
Utgående ackumulerade a nskaffningsvärden	17 000	18 000
Utgående redovisat värde	17 000	18 000

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2014-12-31	2013-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Vid årets början och slut	552	130
	552	130
ANDELAR		
SABO Försäkrings AB	512	90
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
	552	130

NOT 18 FORDRINGAR LULEÅ KOMMUN KONCERNKONTO

Avser fordring på internkonto som ägs av Luleå Kommun. Bolaget har en intern outnyttjad checkkredit om 175 000 000 kr (f.å. 168 342 290 kr).

NOT 19 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	14	708
Fordringar hos leverantörer		74
Övrigt	634	1 311
	648	2 093

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkringar	2 627	
Tomträttsavgälder		1 420
Fastighetsskötsel	1 332	994
Kabel-TV	447	615
Larmtjänster, passersystem mm	194	220
Övriga förutbetalda kostnader	2 465	450
Återbäring mm HBV	1 259	964
Hyra Kopieringsmaskiner/underhåll	129	
	8 453	4 663

NOT 21 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, FÖREGÅENDE ÅR

	Bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	209 194	92 029	7 130
Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1			
Aktiverade underhållskostnader			150 471
Ökade avskrivn pga K3			-27 017
Ökade utrang pga K3			-12 015
Uppskjuten skatt			-24 609
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	209 194	92 029	93 960
Belopp vid årets utgång	209 194	92 029	93 960

NOT 22 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Antal aktier: 33 048 nom värde 1 000 kr

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 048	176 146	185 989
Erhållna aktieägartillskott			10 000
Årets resultat			21 636
Belopp vid årets utgång	33 048	176 146	217 625

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	2 601	3 516
Periodiseringsfond	6 047	6 047
	8 648	9 563
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 903	2 104

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

	2014-12-31	2013-12-31
UPPSKJUTEN SKATTESKULD, TOTALT		
Vid årets början	22 162	-2 678
Byggnader och mark, uppskjuten skattekostnad	8 388	83
Underskottsavdrag, uppskjuten skatteintäkt		38
Kundfordring, uppskjuten skattekostnad		110
Förändring uppskjuten skattefordran pga K3		24 609
	30 550	22 162

NOT 25 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2014-12-31	2013-12-31
FÖRFALLER SENARE ÄN 5 ÅR EFTER BALANSDAGEN		
Fastighetslån	3 073 138	2 743 138
	3 073 138	2 743 138
STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Fastighetsinteckningar	700 253	755 220
	700 253	755 220

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	13 103	14 787
Övriga upplupna kostnader	7 363	7 886
Förutbetalda hyresintäkter	49 543	45 272
Förutbetald amortering på fordring	1 546	1 783
	71 555	69 728

NOT 27 ERHÅLLNA RÄNTOR OCH UTDELNINGAR

	2014-12-31	2013-12-31
Erhållen ränta	1 393	1 805
Erhållen utdelning	1 614	
	3 007	1 805

NOT 28 BETALDA RÄNTOR

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader fastighetslån	103 669	104 680
Övriga räntekostnader	6 988	7 011
	110 657	111 691

NOT 29 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2014-12-31	2013-12-31
Avskrivningar	108 651	104 638
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar		-112 690
Förlust vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	27	307
Kostnadsförd pågående nyanläggning		517
Omklassificering av pågående nyanläggningar till fordring		142
Utrangeringar av anläggningstillgångar	17 401	12 016
	126 079	4 930

NOT 30 LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa och bank	18	35
	18	35

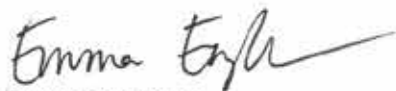
Styrelse och revisor

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

Luleå 2015-04-01



Sari Ekblom
Verkställande direktör



Emma Engelmark
Ordförande



Ingvar Edelsvärd



Lena Jakobsson



Gun-Britt Mårtensson



Märten Ström



Anders Eliasson
SKTF-representant



Claudia Henriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2015



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lulebo AB för år 2014.

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 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.

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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lulebo AB för år 2014.

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 direktör är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktör på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

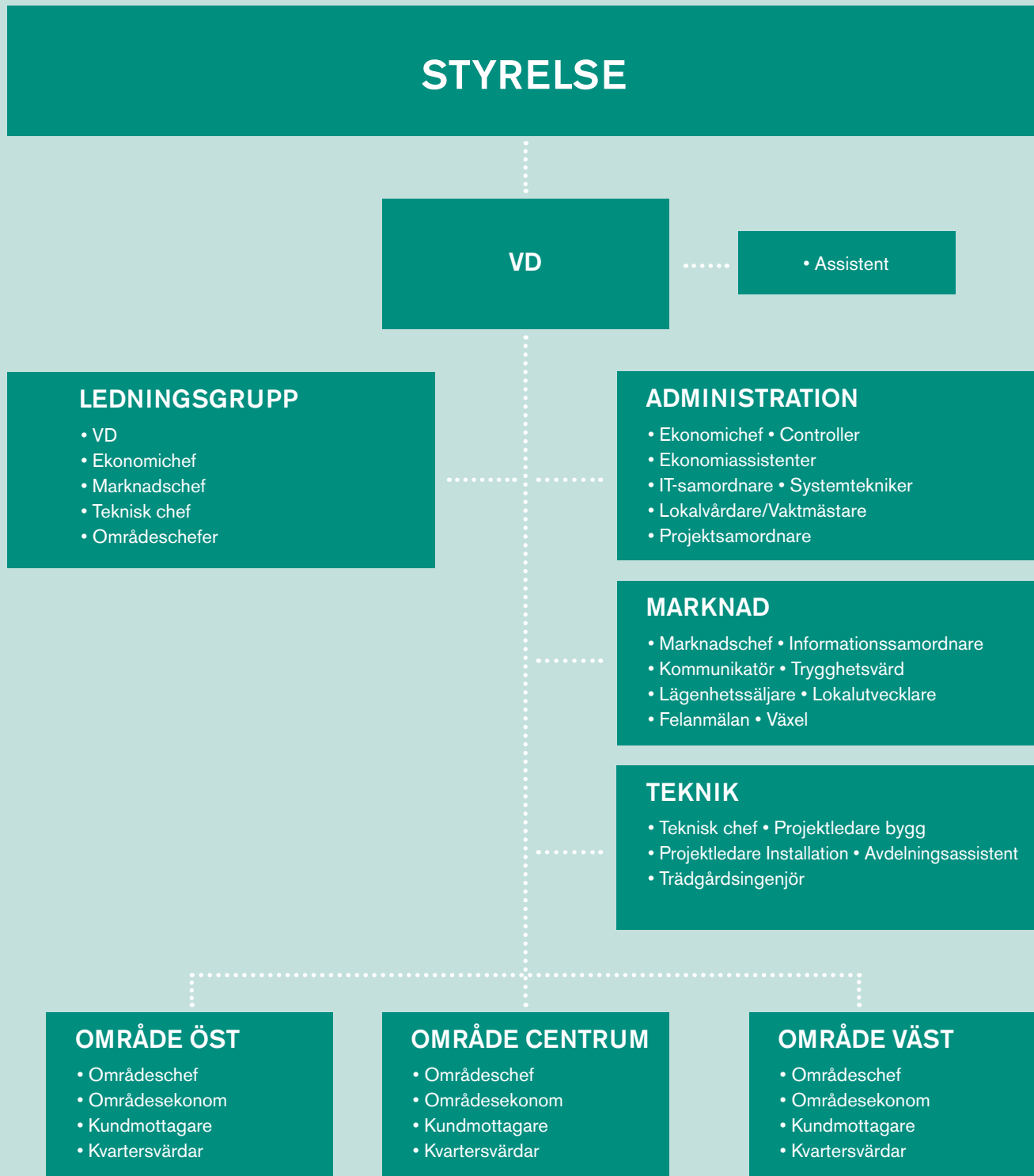
Uttalanden

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

Luleå den 1 april 2015

Hans Öystblå
Auktoriserad revisor

Vår organisation



Smått & gott med Lulebo*



10 056

LÄGENHETER



25 000

HYRESGÄSTER



46 452

PERSONER I
BOSTADSKÖ

93%

NÖJDA KUNDER
Enligt NKI-undersökningen 2014

80

ANSTÄLLDA

98

MKR RENOVERADE
VI FÖR 2014



3 670

PERSONER HAR
LADDAT NED APPEN



1 728

FÖLJARE PÅ
FACEBOOK



50%

AV DE ANSTÄLLDA
ÄR KVINNOR

LULEBO

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

* Alla siffror är ungefärliga