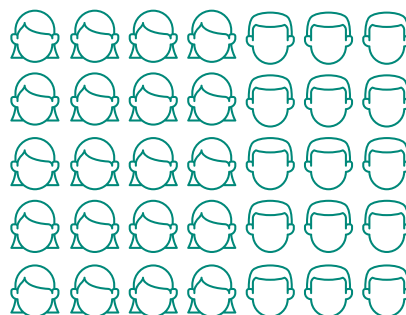




Antal anställda (2016)

56



KVINNOR **55%** MÄN **45%**



50%

av alla **hyreslägenheter**
i Luleå ägs av Lulebo

Investeringar 2016 =

450

MILJONER



Omsättning 2016 =

600 miljoner

Omslagsbild: Det vackra huset i nationalromantisk stil ligger i kvarteret Kalkonen 6, Storgatan 13 i centrala Luleå. Här finns 27 lägenheter samt andra lokaler.

Innehållsförteckning

VD har ordet	4
Bostadsområden	6-7
Hållbarhet	10-11
Årsredovisning	15-28
Revisionsberättelse	29-30

Stora omställningar ger nya möjligheter

Åren 2015-2016 blev omställningarnas år. De har varit nödvändiga för att vi ska uppfylla vårt uppdrag att vara ett allmännyttigt bostadsbolag som medverkar i samhällets förändring och skapar förutsättningar för att Luleå kommun ska kunna växa och utvecklas.

Vi har under 2015-2016 sålt 30 procent av vårt bostadsbestånd. Det handlar om över 3000 lägenheter som sålts och per 31 december 2016 ägde Lulebo 7 300 lägenheter. Det innebär att vi nu förvaltar cirka hälften av alla hyresrätter som finns i Luleå kommun. Samtidigt bygger vi nytt och fortsätter att planera för att nå vårt ägardirektiv, att bygga nya lägenheter under åren 2014-2023.

Försäljningarna har gett oss medel till både pågående och kommande nyinvesteringar. I dagsläget är ca 500 nya lägenheter påbörjade eller planerade för de närmaste åren, varav vi hälsar nya hyresgäster välkomna i 110 lägenheter på Björksskatan och på Mjölkkuddens trygghetsboende under sommaren 2017. Planerat för 2018 - 2019 är trygghetsboenden på Bergnäset och i Råneå samt fastigheter på Kallkällan och Porsön, totalt drygt 400 lägenheter.

Lulebo har idag en bättre lönsamhet än före omställningarna, vilket är positivt även för underhållet av Lulebos många äldre lägenheter, byggda framför allt under 1960-talet. För närvarande pågår stora renoveringsprojekt på Mjölkkudden och Porsön.

SMÅ BOSTÄDER I BEFINTLIGA BYGGNADER

Lulebo har uppemot 4 500 kvm garage och källarplan som kan förädlas till små lägenheter med låg hyra. Vi ser en potential på ungefär 120 lägenheter. Under 2017 kommer vi att påbörja pilotprojekt på bland annat Porsön.



HÅLLBARHET

Verksamheten inom Lulebo ska bygga på långsiktig ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det senaste året har vi haft särskilt fokus på sociala frågor bland annat genom att minska hindren för ekonomiskt svaga och socialt utsatta att få egna kontrakt hos oss. Vi har sedan hösten 2016 ett uppdrag som innebär att Lulebo upplåter en fjärdedel av de lägenheter som blir lediga till flyktingar med permanenta uppehållstillstånd.

INTERNA PROCESSER

Internt har det skett viktiga förändringar på Lulebo. Vi har slagit samman tre områdeskontor till ett och gjort stora insatser för att effektivisera vårt arbete, till exempel genom att digitalisera och att ha ökat fokus på rutiner och kompetens för underhållet och driften av våra fastigheter. Antalet anställda har minskats samtidigt som vi har växlat kompetenser genom nyrekryteringar och vidareutbildning av medarbetarna. Det har varit en bitvis mödosam men nödvändig process och idag är vi bättre rustade för de utmaningar som ligger framför oss.

VISSELBLÅSARFUNKTION

Lulebo är en stor och viktig aktör i många sammanhang och det är avgörande att vi fullgör vårt åtagande på ett ansvarsfullt sätt. Fastighetsbranschen har utpekats som en bransch med hög risk för oegentligheter, bland annat på grund av att den är en stor beställare och inköpare. Lulebo kommer under 2017 att inrätta en särskild visselblåsarfunktion. Om någon misstänker oegentligheter, till exempel mutor, bedrägerier, stöld eller liknande ska man anonymt kunna vända sig till en extern funktion som tar emot och utreder tipsen. Lulebo är det första allmännyttiga bostadsbolaget i Sverige som inrättar en visselblåsarfunktion.



Anna-Stina Nordmark Nilsson, vd på Lulebo

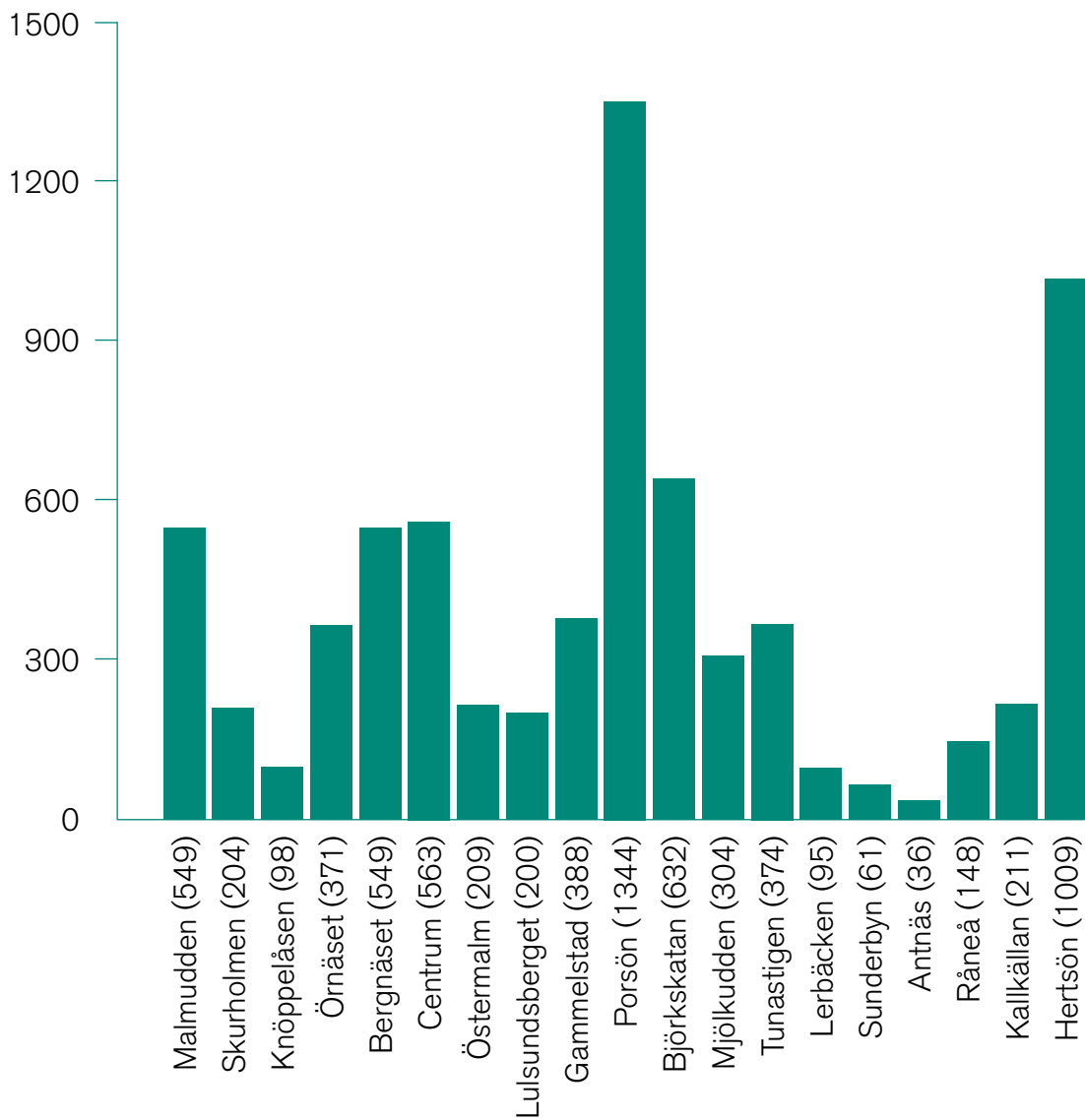
ATT BROMSA OCH GASA SAMTIDIGT

Vi har ett par år av stora förändringar bakom oss, år som krävt att vi både gasat och bromsat samtidigt. Visserligen kvarstår arbete innan vi är helt nöjda, men det känns tryggt att vi idag kommit att bli Ett Lulebo, där våra kunniga medarbetare tillsammans jobbar hårt för att leva upp till vår devis som klok, framsynt samhällsbyggare.

Anna-Stina Nordmark Nilsson, vd

Bestånd per stadsdel

Antal lägenheter per bostadsområde (totalt 7 345 lägenheter)



Totalt antal lägenheter (2016), ca

7300

VARAV BOSTADSLÄGENHETER (2016), CA

6300 

VARAV STUDENTLÄGENHETER (2016), CA

1000 

ANTAL

AFFÄRSLOKALER

194



Total yta

519 495 m²

LÄGENHETER
OCH LOKALER



65+

ÅLDERSGRÄNS
TRYGGHETSBOENDE

Närhet till affärer, kommunikationer och vårdcentraler

Lulebo satsar på lägenheter anpassade för våra äldre kommuninvånare. Sedan tidigare finns 78 lägenheter i trygghetsboenden på Örnäset och i Gammelstad och sommaren 2017 står ett nytt trygghetsboende med 80 lägenheter klart för inflyttning på Mjölkudden. Ytterligare ett trygghetsboende med 120 lägenheter på Bergnäset är under uppförande och planering av ett boende i Råneå pågår.



Hållbarhet för alla grupper i samhället

Liksom i många andra medelstora städer präglas bostadsmarknaden i Luleå av stor efterfrågan på boende. Det gäller bostadssökande till alla typer av hyreslägenheter. En grupp som har det speciellt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden är de nyanlända och därför har det så kallade bosättningsuppdraget tagits fram och beslutats av Lulebos styrelse.

Läs mer om Hållbarhet på nästa sida.

Socialt ansvar för utsatta grupper prioriteras

Carina Wuopio, chef på Lulebos Kundcenter förklarar:

Vad går bosättningsuppdraget ut på?

– Det innebär att var fjärde ledig lägenhet i Lulebos bestånd ska erbjudas till nyanlända.

Vad krävs för att vara berättigad till en sådan lägenhet?

– Det handlar om nyanlända som har fått uppehållstillstånd. Ofta har de vistats en längre tid på något asylboende. Även ensamkommande barn upp till 21 års ålder som är berättigade till eget boende omfattas av bosättningsuppdraget.

Vilken typ av lägenheter handlar det om?

– Det är huvudsakligen ett- och tvåor. Målsättningen är också att sprida ut dem som är berättigade till alla våra boenden och inte skapa särskilda områden för att göra integreringen så bra som möjligt.

Hur många lägenheter handlar det om totalt?

– Sedan starten i början av 2017 har vi förmedlat tio till tjugo lägenheter per månad till denna grupp.

Är det här en permanent verksamhet?

– Nej, beslutet som togs omfattar första halvåret 2017, förlängning kan bli aktuell efter det.

Finns det andra grupper som har möjlighet till förtur hos Lulebo?

– Ja, vi har också det sociala uppdraget där vi tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen ser till att de som är berättigade till bostad kan få en sådan. Det finns två varianter, dels sådana som har en inkomst och får ett eget kontrakt, dels ett upplägg där stadsbyggnadsförvaltningen betalar hyran under ett år och där hyresgästen får förtur och möjlighet till eget kontrakt hos Lulebo om man skött sig under den tiden.

Andra nyheter på det här området?

– Vi har tagit bort inkomstkravet för att göra det möjligt för alla att söka eget boende. Tidigare krävdes att man hade en inkomst där

hyran skulle utgöra maximalt hälften. Nu gör Bostad Luleå en referenskontroll och bjuder in de berättigade till visning av lediga lägenheter. Därefter görs kreditupplysning och inkomstkontroll och den potentiella hyresgästen förmedlas till oss. Vi kontrollerar att det inte finns några tidigare anmärkningar i vårt eget system. Är allt i ordning erbjuds personen att hyra lägenheten.

Bostad Luleå med stadsbyggnadsförvaltningen som huvudman har också tagit över bostadsförmedlingen av Lulebos lägenheter. Vad har det inneburit?

– Ca 22 000 sökande har omregistrerat sig (slutet av juni) hos Bostad Luleå jämfört med de cirka 55 000 som stod i vår egen tidigare kö. Här har vi konstaterat att bara tio procent av dessa är över 70 år trots att vi vet att många i den gruppen söker boende. Det är lite bekymmersamt att nå ut till den målgruppen som kanske inte är så vana vid datorer och smartphones.

Apropå äldre, trygghetsboendet på Mjölkudden är väl ett steg i rätt riktning när det gäller de äldre?

– Absolut, där sker inflyttning i början av juli 2017. Trygghetsboendet för personer över 65 år. Det är en vanlig lägenhet där de boende ska ha närhet till det mesta som affär, kommunikationer och vårdcentral. Även själva lägenheterna är anpassade med hissar, bredare dörrar och förstärkt belysning. I de gemensamma lokalerna finns en trivselsvård som stöd och det ska också erbjudas en aktivitet per dag, ofta i samarbete med lokala föreningar. Syftet är att minska ensamheten för de äldre och uppmuntra till en aktiv fritid.

Som chef för Kundcenter på Lulebo, är det något annat som du som anser är viktigt för framtiden?

– Att vi, för att ge kunderna ännu bättre service, digitaliserar mer av processen, bl.a. genom att införa digital signering av kontrakt. Vi vill verka för hållbarhet och långsiktiga, hållbara lösningar för våra kunder.

Lulebo stödjer föreningar och organisationer som till exempel ordnar kulturevenemang för barn och unga.



Sponsring som gör gott för barn och unga

Lulebo stödjer ett 30-tal föreningar och organisationer inom främst idrott, kultur, dans, musik och andra verksamheter som bidrar till en positiv samhällsutveckling.

Engagemanget bygger på vårt ansvarstagande för boendemiljö, individens trygghet och allas rätt till delaktighet. Fokus ligger på barn och ungdomar och aktiviteter som skapas av aktiva hyresgäster, föreningar och organisationer. Delar av medlen ska användas till verksamhet som har ett tydligt integrationsperspektiv.

För ett starkt varumärke

Lulebo sponsrar även elitlag inom idrott, då med syfte att skapa goda relationer lokalt för att stärka varumärket Lulebo.

All sponsring sker på affärsmässiga grunder och ska alltså vara till nytta både för mottagarna och Lulebo. Vi redovisar tydligt vilka som erhåller sponsring.

Så här uppfylls Lulebos ägardirektiv

1000 nya lägenheter under perioden 2014-2023

Färdigställda lägenheter 2014-2017	Antal lägenheter
Lulsundsberget, etapp 2	96
Kv Hönan	49
Rödkallen, trygghetsboende	43
Radiomasten	53
Nygatan, ombyggnation	3
Malmudden/Semesterfiraren	5
Mjölkkuddens trygghetsboende	81
Björkskatan, kv Vindmätaren	32
Totalt	362
Planerade nybyggnationer för färdigställande 2018-2019	
Råneå trygghetsboende	23
Porsön, 1:239	72
Hertsön, Domherregränd	30
Kallkällan 10	130
Totalt	255
Planerade nybyggnationer för färdigställande 2020-senare	
Bergnäset trygghetsboende	120
Kallkällan 4, kombohus	61
Svalan	71
Kronanområdet	300
Cityhuset Örnäset	40
Koltrasten	40
Kv Örnen	88
Totalt	880
Totalt	1497

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse **16-17**

Resultaträkning **19**

Balansräkning **20-21**

Kassaflödesanalys **22**

Tilläggsupplysningar **23-30**

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed avge årsredovisning för 2016. (Siffror inom parentes avser fg år.)

Allmänt om verksamheten

ÄGAR- OCH KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Lulebo AB, med säte i Luleå kommun, är ett helägt dotterbolag till Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194, vilket ägs till 100 % av Luleå kommun, org nr 212000-2742.

Lulebo AB äger tillsammans med Luleå Energi AB, vardera 50 % av Lunet AB.

Lulebo AB äger även Fastighetsbolaget Brändöskär AB, org nr 559049-2277 samt Gråsjälören AB, org nr 559049-2327, till 100 %.

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

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

FASTIGHETSBESTÄNDET

Bolagets bestånd uppgick per 2016-12-31 till drygt 7 300 lägenheter (8 700) och ca 190 (240) lokaler. Efterfrågan på såväl bostadslägenheter som lokaler är fortsatt mycket hög och vakansgraden uppgår till mindre än 1 % för bostäder och mindre än 3 % för lokaler.

Den totala lägenhetsytan utgjorde vid årsskiftet ca 487 000 m² (570 570).

BOLAGETS ÄGARDIREKTIV

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

Mot bakgrund av det förändrade ägardirektivet har Lulebo under 2015 och 2016 avyttrat ca 3 000 lägenheter, varav den sista etappen skedde i september 2016. Vid räkenskapsårets utgång uppgick Lulebos marknadsandel till ca 46 %.

I augusti 2016 fattade Kommunfullmäktige beslut om ytterligare ett ägardirektiv vilket innebär att Lulebo fram till 1 juli 2017 ska ta ett delansvar för kommunens bösättningsuppdrag för personer som beviljats permanent uppehållstillstånd genom att upplåta 25 % av bolagets omsättning av lägenheter till denna målgrupp.

Parallellt med försäljningsprocesserna har en omställning av verksamheten skett under året. Tre förvaltningsområden har blivit ett. Samtliga anställda, förutom två trivselvärdar, har flyttat in till centrala Luleå. Bemanningen har anpassats till det minskade fastighetsbeståndet. Likaså har en kompetensväxling skett där strävan har varit att öka kunskanndet inom fastighetsförvaltning.

Ekonomi

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Årets nettoomsättning uppgick till 574 mkr (684). Förändringen består främst av att ca 30 % av lägenheterna är sålda (ca 1 600 st, 2015-12-01 samt ca 1 400 st, 2016-09-01).

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 448 mkr (814). I årets resultat ingår ett nettoresultat av försäljningen av ca 1 400 lägenheter på

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning (Belopp i Mkr)	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Hyresintäkter netto bostäder	492	589	583	572	569
Hyresintäkter netto lokaler	44	58	60	58	58
Hyresintäkter netto garage, bilplatser	24	26	25	24	23
Driftöverskott	212	240	264	239	121
Bruttoresultat	119	125	156	135	44
Resultat efter finansiella poster	448	814	30	125	11
Balansomslutning	5 031	4 578	3 709	3 441	3 208
Eget kapital	1 680	1 228	427	395	301
Obeskattade reserver	6	9	9	10	6
Avkastning på eget kapital %	27	66	7	31	4
Soliditet %	33	27	12	12	10
Medeltal anställda	56	75	74	75	72
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	450	350	361	259	145
- varav nybyggnationer och inköp av mark	301	150	210	259	145
- varav renoveringar och underhåll	149	200	151	*	*

* 2014 infördes regelverket K3 med nya principer avseende begreppet investeringar

Definitioner: se not 37.

ca 399 mkr. Vinsten vid fastighetsförsäljningen är dock uppdelad i två poster i resultaträkningen beroende på avtalets konstruktion varför det dels redovisas en utdelning på aktier i dotterföretag om ca 456 mkr, dels en reaförlust vid försäljning av fastigheterna med ca 57 mkr.

Exkluderas vinsten vid fastighetsförsäljningarna uppgår resultatet efter finansnetto till ca 52 mkr vilket är ca 30 mkr högre än 2015. Ökningen beror främst på engångsersättning avseende en äldre tvist om totalt ca 20 mkr, vilket redovisas dels som en övrig rörelseintäkt, dels som ränteintäkt.

HYROR

Ett tvåårsavtal träffades under 2014 med Hyresgästföreningen för perioden 2014-06-01--2016-05-31. Under denna period skedde hyreshöjningar om 1,3 % (2014-06-01), 1,25 % (2015-03-01) samt 1,2 % (2016-01-01).

Från 2017-01-01 höjdes hyrorna med 0,6 % och denna höjning gäller t o m 2017-06-30.

INVESTERINGAR

Årets investeringar uppgick till ca 450 mkr (350). Av dessa 450 mkr avser drygt 100 mkr friköp av tomrätter från Luleå kommun. Resterande investeringar består främst i pågående nyproduktion av 81 lägenheter i trygghetsboende på Mjölkkudden samt 32 lägenheter på Björkskatan.

FINANSIELL STÄLLNING

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar och kortfristig fordran avseende utdelning från dotterbolag uppgick vid årsskiftet till 1 638 mkr (1 046).

Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 1 685 mkr (1 235), vilket motsvarar en soliditet på 33 % (27).

Lulebo ABs dotterbolag

I augusti 2016 förvärvade Lulebo AB till 100 % två dotterbolag, Brändöskär AB, org nr 559049-2277, och Gråsjälören AB, org nr 559049-2327. Dessa dotterbolag anskaffade under samma månad, augusti 2016, totalt sju dotterbolag. Detta innebär att Lulebo per den 1 september 2016 ägde två dotterbolag och sju dotterdotterbolag. Under september avyttrades sex dotterdotterbolag och i november ett dotterdotterbolag. Per 2016-12-31 kvarstod således två dotterbolag i Lulebos ägo.

De enda transaktionerna som skett i dotterdotterbolagen är köp av fastigheter av Lulebo AB. Därefter har Lulebos dotterbolag avyttrat dotterdotterbolag externt. Den avyttringen avser näringsbetingade aktieinnehav vilka undantas från beskattning. Brändöskär AB och Gråsjälören AB har vid dessa transaktioner erhållit 456 mkr i finansiella intäkter. Dotterbolagen har i sina årsredovisningar per 2016-12-31 såsom utdelning anteciperat dessa intäkter till Lulebo AB. Med anledning av detta har Lulebo valt att under 2016 inte upprätta en koncernredovisning, då den inte skulle tillföra mer information än Lulebo ABs årsredovisning ger, då Lulebo såsom erhållen utdelning från dotterbolagen har upptagit 456 mkr.

Gråsjälören AB har under första kvartalet 2017 erhållit en tilläggsköpeskilling om 4 mkr. Detta belopp kommer att utdelas till Lulebo AB.

Förväntad framtida utveckling, väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer samt väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under de kommande åren kommer bolaget att fokusera på att uppnå ägardirektiven, vilket bland annat består av att färdigställa 1 000 nya lägenheter till år 2023.

Byggnation av två trygghetsboenden pågår, dels ca 80 lägenheter på Mjölkkudden med beräknad inflyttning under sommaren 2017, dels ca 120 lägenheter på Bergnåset med beräknad inflyttning sommaren 2018. Det pågår även nyproduktion av 32 lägenheter på Björkskatan med beräknad inflyttning i juni 2017.

För närvarande pågår större renoveringsprojekt på bl a Mjölkkudden och Porsön.

Resultat efter finansiella poster för 2017 beräknas uppgå i nivå med årets resultat, fastighetsförsäljningar genomförda 2016 exkluderade.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets verksamhet, resultat och ställning är exponerat för ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till ränterisker, risker för kreditförluster samt risker för fastighetsskador. Dessa risker hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Ytterligare en riskfaktor är även, för att uppnå ägardirektivet att färdigställa 1 000 nya lägenheter fram till år 2023, att investeringskostnaderna blir höga då byggmarknaden är överhettad samt att det kan innebära svårigheter att rekrytera kunniga projektledare. Dessa risker hanteras bland annat genom förbättrade upphandlingar och att fokusera på att Lulebo ska vara en attraktiv arbetsgivare. Slutligen finns det en risk i att viss del av beståndet har ett eftersatt underhåll och att bolaget därmed inte i tid upptäcker potentiella skador. Detta hanteras genom att fastigheterna besiktigas och att underhållsplaner upprättas samt att förebyggande underhåll sker med prioritet där det bäst behövs.

Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	1 012 066 793
Årets resultat	459 065 268
Totalt	1 471 132 061

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till nästa år balanseras	1 471 132 061
Totalt	1 471 132 061

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

L. 95-109

L. 127

L. 1

L. 47-16

L. 1

L. 2 | 3-2

AD/ LOKALER LINGONSTIGEN

ALL FLOKAL

HUVUDTAG

KALLKÄLLAN P-HUS



Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
INTÄKTER			
Hyresintäkter	2	572 281	691 171
Avgår: Hyresbortfall		-12 769	-17 917
Aktiverat arbete för egen räkning		5 092	780
Förvaltningsintäkter		9 124	9 661
Summa intäkter		573 728	683 695
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	3	-270 498	-312 318
Underhållskostnader		-80 384	-116 624
Fastighetsskatt		-11 112	-11 954
Driftöverskott		211 734	242 799
Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-92 511	-114 726
Bruttoresultat		119 223	128 073
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-9 527	-6 537
Övriga rörelseintäkter	6	13 250	1 715
Övriga rörelsekostnader	7	-59 973	-70 518
Rörelseresultat		62 973	52 733
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	472 729	864 379
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 680	1 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-98 957	-104 374
Resultat efter finansiella poster		448 425	813 818
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	11	2 403	-
Resultat före skatt		450 828	813 818
Årets skatt	12	8 237	-12 494
ÅRETS RESULTAT		459 065	801 324

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	2 719 241	2 816 754
Inventarier, verktyg och installationer	15	4 734	8 448
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	572 949	483 386
		3 296 924	3 308 588
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	100	–
Andelar i joint venture	18	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	19	15 000	16 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	552	552
		80 653	81 553
Summa anläggningstillgångar		3 377 577	3 390 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		481	1 528
Hysesfordringar		545	731
Fordringar Luleå Kommun, koncernkonto	21	180 800	–
Fordringar hos koncernföretag		457 177	–
Aktuell skattefordran		4 975	4 398
Övriga fordringar		37	2 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 261	6 246
		653 276	14 997
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 026	1 000 000
		1 000 026	1 000 000
Kassa och bank		9	173 218
Summa omsättningstillgångar		1 653 311	1 188 215
SUMMA TILLGÅNGAR		5 030 888	4 578 356

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	22	33 048	33 048
Uppskrivningsfond	23	176 146	176 146
		209 194	209 194
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	24	1 012 067	217 625
Årets resultat		459 065	801 324
		1 471 132	1 018 949
		1 680 326	1 228 143
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	25	198	2 601
Periodiseringsfonder	26	6 047	6 047
		6 245	8 648
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	27	35 553	43 790
		35 553	43 790
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	28, 29	3 158 138	2 999 138
Övriga långfristiga skulder		85	170
		3 158 223	2 999 308
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 765	80 476
Skulder till koncernföretag		15 770	9 712
Övriga kortfristiga skulder		803	1 042
Skuld Luleå kommun koncernkonto	21	-	127 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	74 203	79 361
		150 541	298 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 030 888	4 578 356
Rapport över förändringar i eget kapital			
	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	33 048	176 146	1 018 949
Effekt av rättelse av fel			-6 882
Årets resultat			459 065
Utgående eget kapital 2016-12-31	33 048	176 146	1 471 132

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster	31	448 425	813 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	32	-320 121	-677 271
		128 304	136 547
Betald inkomstskatt		-577	-726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		127 727	135 821
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-180 981	32 483
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-147 925	128 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-201 179	296 985
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-449 703	-350 212
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		301 964	436 912
Förvärv av finansiella tillgångar		-100	-50
Avyttring av finansiella tillgångar		1 000	863 565
		-146 839	950 215
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållen utdelning		1 816	-
Reavinst försäljning aktier		14 104	-
Upptagna lån		158 915	20 000
Amortering av lån		-	-94 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		174 835	-74 000
Årets kassaflöde		-173 183	1 173 200
Likvida medel vid årets början		1 173 218	18
Likvida medel vid årets slut	33	1 000 035	1 173 218

Tilläggsupplysningar

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i Tkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	25–100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	3–5

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	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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är

före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

Leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Bolagets leasingkostnader är av ringa belopp.

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationell leasing och består endast av uthyrning av fastigheter. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet Intäkter. Se även not 2.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) 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.

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

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättnings-tillgångar värderas individuellt till 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 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 upptaget lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde. Säkringsredovisning och säkring av ränterisk, se not 29.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas till anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Lulebo har endast avgiftsbestämda planer.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

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. 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.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Redovisning av aktieägartillskott.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte redovisas direkt i eget kapital.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

NOT2 OPERATIONELL LEASING - LEASEGIVARE

	2016	2015
FRAMTIDA MINIMILEASEAVGIFTER AVSEENDE ICKE UPPSÄGNINGSBARA OPERATIONELLA LEASINGAVTAL		
Inom ett år	36 783	42 785
Mellan ett och fem år	38 143	95 776
Senare än fem år	6 630	–
	81 556	138 561

Bolagets hyreskontrakt utgör operationell leasing och består endast av uthyrning av fastigheter. Ovan anges framtida operationell leasing avseende icke uppsägningsbara lokalhyreskontrakt.

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2016	2015
MEDELANTALET ANSTÄLLDA		
Kvinnor	32	42
Män	24	33
	56	75

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGAR

	2016	2015
ANDEL KVINNOR		
Styrelsen	57%	45%
Övriga ledande befattningshavare	60%	57%

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

	2016	2015
Styrelse och vd	1 423	2 390
Övriga anställda	28 919	29 410
Summa	30 342	31 800
Sociala kostnader	11 655	13 760
(varav pensionskostnader) ¹	3 592	3 894

¹ Av företagets pensionskostnader avser 724 tkr (f.å. 606) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

NOT 4 AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

	2016	2015
Byggnader och mark	88 625	110 280
Inventarier, verktyg och installationer	3 886	4 446
Totalt	92 511	114 726

NOT 5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	2016	2015
KPMG		
Revisionsuppdrag	73	89
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	24	-
Skatterådgivning	15	85
Andra uppdrag	101	10

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga ersättningar	3 359	1 715
Erhållen ersättning avseende tvist hänförlig till tidigare år	9 891	-
Summa	13 250	1 715

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2016	2015
Realisationsförluster	-59 973	-70 518
Summa	-59 973	-70 518

NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2016	2015
Erhållna utdelningar	458 538	1 685
Räntor, joint venture	87	129
Resultat vid avyttring av aktier i dotterföretag	14 104	862 565
Summa	472 729	864 379

Utdelning från dotterföretag, 456 mkr, har 2016 anteciperats i avvaktan på årsstämornas beslut.

NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Ränteintäkter, övriga	2 284	1 080
Erhållen ersättning avseende tvist hänförlig till tidigare år	9 396	-
Summa	11 680	1 080

NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2016	2015
Räntekostnader, övriga	98 957	104 374
Summa	98 957	104 374

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2016	2015
SKILLNAD MELLAN SKATTEMÄSSIG OCH REDOVISAD AVSKRIVNING		
Inventarier, verktyg och installationer	-2 403	-
Summa	-2 403	-

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2016	2015
Aktuell skattekostnad [/skatteintäkt]	-	746
Uppskjuten skatt	8 237	-13 240
Summa	8 237	-12 494

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Resultat före skatt	450 829		813 818	
Skatt enligt gällande skattesats	22,00	-99 182	22,00	-179 040
Ej avdragsgilla kostnader		-1 201		-15 606
Ej skattepliktiga intäkter		98 067		190 142
Minskning temporära skillnader		8 237		-
Minskning/ökning av underskotts-avdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		6 891		-11 077
Skatt hänförlig till tidigare år		-		746
Skillnad skm och bfm avskr by o marknl		-3 689		-
Schablonränta på periodiseringsfond		-6		-9
Schablonintäkt placering		-880		-
Skattemässig justering byggnader och mark		-		2 282
Övrigt		-		68
Redovisad effektiv skatt		-8 237		12 494

NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	2016-12-31	2015-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Vid årets början	3 831 162	4 373 310
Nyanskaffningar	110 322	59 006
Avyttringar och utrangeringar	-547 392	-698 238
Omklassificeringar	242 930	97 084
Vid årets slut	3 637 022	3 831 162

ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR

Vid årets början	- 1 014 408	-1 094 938
Återinförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	185 252	190 810
Årets avskrivning	-88 625	-110 280
Vid årets slut	-917 781	-1 014 408

Redovisat värde vid årets slut **2 719 241** **2 816 754**

Varav mark **316 699** **255 990**

NOT 14 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2016	2015
Vid årets början	4 468 000	5 480 000
Vid årets slut	4 100 000	4 468 000

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

NOT 15 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2016-12-31	2015-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Vid årets början	65 022	64 468
Nyanskaffningar	173	555
	65 195	65 023
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR		
Vid årets början	-56 575	-52 129
Årets avskrivning	-3 886	-4 446
	-60 461	-56 575
Redovisat värde vid årets slut	4 734	8 448

NOT 16 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	483 386	289 820
Omklassificering till byggnad	-218 933	-77 912
Omklassificering till markanläggning	-23 997	-19 173
Omklassificering till kostnad, bokfört mot eget kapital	-6 882	-
Investeringar	339 375	290 651
Redovisat värde vid årets slut	572 949	483 386

NOT 17 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2016-12-31	2015-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Förvärv	100	50
Avyttring	-	-50
Redovisat värde vid årets slut	100	-

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastighetsbolaget Brändöskär AB, 559049-2277, Luleå	50 000	100	50
Gråsjälören AB, 559049-2327, Luleå	50 000	100	50

Rörelseförvärv under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret anskaffat två dotterbolag med anledning av den omstrukturering som pågår. Bolagen har såsom anteciperad utdelning lämnat utdelning till Lulebo per 2016-12-31. Dessa dotterbolag beräknas avyttras under 2017-2018.

NOT 18 ANDELAR I JOINT VENTURE

	2016-12-31	2015-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Vid årets början	65 001	65 001
Redovisat värde vid årets slut	65 001	65 001

Specifikation av innehavet i joint venture

Det bokförda värdet överstiger det justerade egna kapitalet i joint

venturebolaget, 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.

Företag / Org nr / Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Lunet AB, 556713-2153, Luleå	50 %	50 %	65 001

NOT 19 FORDRINGAR HOS JOINT VENTURE

	2016-12-31	2015-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Vid årets början	16 000	17 000
Reglerade fordringar	-1 000	-1 000
Redovisat vid årets slut	15 000	16 000

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2016-12-31	2015-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Vid årets början	552	552
Redovisat vid årets slut	552	552

ANDELAR

SABO Försäkrings AB	512	512
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat vid årets slut	552	552

NOT 21 FORDRAN/SKULD LULEÅ KOMMUN KONCERNKONTO

	2016-12-31	2015-12-31
Fordran Luleå kommun koncernkonto	180 800	-
Skuld Luleå kommun koncernkonto	-	128 876

Avser fordran (skuld fg år) på internkonto som ägs av Luleå kommun. Limit på checkräkningskrediten uppgår till 175 000 tkr (175 000).

NOT 22 ANTAL AKTIER OCH KVOTVÄRDE

	2016-12-31	2015-12-31
Antal aktier	33 048	33 048
Kvotvärde	1 000	1 000

NOT 23 UPPSKRIVNINGSFOND

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början	176 146	176 146
Redovisat värde vid årets slut	176 146	176 146

NOT 24 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, SEK

	2016-12-31
TILL ÅRSSTÄMMAN FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL	
Balanserad vinst	1 012 066 793
Årets resultat	459 065 268
Totalt	1 471 132 061

NOT 24 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, SEK

2016-12-31	
TILL ÅRSSTÄMMAN FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL	
Balanserad vinst	1 012 066 793
Årets resultat	459 065 268
Totalt	1 471 132 061
STYRELSEN FÖRESLÅR ATT VINSTMEDELN DISPONERAS PÅ FÖLJANDE SÄTT	
Till nästa år balanseras	1 471 132 061
Totalt	1 471 132 061

NOT 25 ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

	2016-12-31	2015-12-31
Maskiner och inventarier	198	2 601
	198	2 601

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 44 tkr (572) uppskjuten skatt.

NOT 26 PERIODISERINGSFONDER

	2016-12-31	2015-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2012	2 947	2 947
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2013	3 100	3 100
	6 047	6 047

Av periodiseringsfonder utgör 1 331 tkr (1 331) uppskjuten skatt.

NOT 27 UPPSKJUTEN SKATT

2016-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
VÄSENTLIGA TEMPORÄRA SKILLNADER			
Byggnader och mark		22 417	
Pågående nyanläggningar	-	13 136	-
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	35 553	-
Uppskjuten skattefordran /skuld (netto)	-	35 553	-
2015-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
VÄSENTLIGA TEMPORÄRA SKILLNADER			
Byggnader och mark		1 021	
Pågående nyanläggningar	-	42 769	-
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	43 790	-
Uppskjuten skattefordran /skuld (netto)	-	43 790	-

Outnyttjat underskottsavdrag uppgår till 7 057 tkr (38 380 tkr). Detta är ej aktiverat i balansräkningen.

NOT 28 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen	2 263 138	1 854 138
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	895 000	1 145 000
	3 158 138	2 999 138

NOT 29 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

	2016-12-31		2015-12-31	
	Nominellt värde	Marknads värde	Nominellt värde	Marknads värde
SKULDER				
DERIVAT FÖR VILKA SÄKRINGSREDOVISNING TILLÄMPAS				
Ränteswappar	1 875 000	-301 009	1 875 000	-266 994
	1 875 000	-301 009	1 875 000	-266 994

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet/marknadsvärdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finns tillgängliga. Om sådana inte finns tillgängliga beräknas det verkliga värdet/marknadsvärdet genom en diskontering av skillnaden mellan den avtalade terminskursen och den terminskurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktperioden. Diskontering görs till riskfri ränta baserad på statsobligationer. Det verkliga värdet/marknadsvärdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Säkringsredovisning

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswappar. 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 (1 875). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,44 år (4,15) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,80% (3,16). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -288,7 MSEK (-267).

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/övervärdet att löpande elimineras.

Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det ska finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet ska 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.

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

	2016-12-31	2015-12-31
Inom 0-1 år	897	942
Inom 1-2 år	216	326
Inom 2-3 år	300	156
Inom 3-4 år	300	130
Inom 4-5 år	550	300
Inom 5-6 år	365	250
Inom 6-7 år	215	365
Inom 7-8 år	315	215
Inom 8-9 år	0	315
	3 158	2 999

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.

Säkring av ränterisk

Räntesvappar 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 tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	38 650	43 748
Upplupna räntekostnader	12 266	12 615
Förutbetalda intäkter försäljning fastigheter	–	9 590
Upplupna personalkostnader	2 086	3 677
Förutbetalda amortering på fordran	–	1 295
Upplupna projektkostnader	11 320	–
Övrigt	9 881	8 436
Summa	74 203	79 361

NOT 31 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2016-12-31	2015-12-31
Erhållen utdelning	1 816	1 685
Erhållen ränta	11 768	1 209
Erlagd ränta	99 306	104 861

NOT 32 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	2016-12-31	2015-12-31
JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET M M		
Avskrivningar	95 511	114 726
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	59 973	70 518
Rearesultat försäljning av dotterföretag	-14 104	-862 515
Erhållen utdelning från dotterföretag, anteciperad	-458 538	–
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	37	–
Summa	-320 121	-677 271

NOT 33 LIKVIDA MEDEL

	2016-12-31	2015-12-31
FÖLJANDE DELKOMPONENTER INGÅR I LIKVIDA MEDEL		
Kassamedel	9	8
Banktillgodohavande	–	173 210
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	1 000 026	1 000 000
Summa	1 000 035	1 173 218

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
 - De kan lätt omvandlas till kassamedel.
 - De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.
- Tillgodohavande på koncernkonto räknas såsom kortfristig fordran (fg år kortfristig skuld) och ingår inte i likvida medel.

NOT 34 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2016-12-31	2015-12-31
FÖR EGNA SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR		
Fastighetsinteckningar	541 066	608 137
Summa ställda säkerheter	541 066	608 137

Eventualförpliktelser

Bolaget har eventualförpliktelser i form av Ansvarsbelopp Fastigo 633 tkr (602 tkr). Bolaget har tidigare år såsom eventualförpliktelse redovisat det beräknade beloppet för hyresgäststyrt underhåll.

Beloppet utgör en beräkning av framtida underhåll av lägenheterna och inte en förpliktelse gentemot tredje man.

NOT 35 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Under sommaren 2017 färdigställs och inflyttning sker i 80 lägenheter i trygghetsboende på Mjölkudden och 32 lägenheter på Björkskatan. Detta beräknas medföra ökade intäkter med ca 4 mkr under 2017.

NOT 36 KONCERNUPPGIFTER

Företaget är helägt dotterföretag till Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194 med säte i Luleå. Luleå Kommunföretag AB ägs till 100 % av Luleå kommun, 212100-2742.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 31 % av inköpen och 0 % av försäljningen 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 parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Då bolaget inte upprättar någon koncernredovisning redovisas innehavet enligt anskaffningsvärdemetoden.

NOT 37 NYCKELTALSDEFINITIONER

Driftöverskott:

Hyresintäkter (reducerat med hyresbortfall), aktiverat arbete för egen räkning samt övriga förvaltningsintäkter minskat med drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

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

Rapport om årsredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lulebo AB för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lulebo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om

de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lulebo AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lulebo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om

någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

KPMG AB

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

2016

LULEBO ÅRSREDOVISNING

Alla foton tagna av **TOMAS BERGMAN**



