

ÅRSREDOVISNING 2012



Omslagsbilden:

De två första husen på Lulsundsberget får snart sällskap av fler.

Patrik Andersson och dottern Moa framför de tillbyggda husen vid Norra Strandgatan, dit familjen flyttat från villan i Gammelstad.

Bolaget i korthet	3
Sammanfattning och nyckeltal	4
VD-kommentar	5
Verksamhetsberättelse	
Organisation och ledning	7
Fastighetsbestånd	8
Marknad	10
Medarbetare	12
Finansiering	12
Känslighetsanalys	13
Förvaltningsberättelse	15
Resultaträkning	19
Balansräkning	20
Kassaflödesanalys	22
Noter	23
Styrelse och revisor	27
Revisionsberättelse	28
Fem års översikt	29
Organisationsschema	30

Lulebo AB

Lulebo äger och förvaltar 223 fastigheter med 10 452 lägenheter, varav 1 516 studentbostäder samt 263 lokaler. Företaget är ett helägt kommunalt bolag som grundades 1996. Fastigheterna bokförda värde är 2,8 miljarder kronor. Under 2012 omsatte bolaget 661 miljoner kr. Lulebo har en decentraliserad organisation med tre områdeskontor och åtta kvartersvårdskontor strategiskt placerade i bostadsområdena.

BOLAGET I KORTHET

ÄGARE
LULEÅ KOMMUNFÖRETAG AB

BILDAT ÅR

1996

ANTAL LÄGENHETER (ST)

10 452

UTHYRINGSBAR YTA (M²)

728 250

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

72

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER (MKR)

2 848

RÄNTEBÄRANDE SKULDER (MKR)

2 639

TOTALA INTÄKTER (MKR)

661

HYRESINTÄKTER (MKR)

650

BRUTTORESULTAT (MKR)

46

RESULTAT EFTER SKATT (MKR)

6

RÄNTABILITET (%)

3,8

SOLIDITET (%)

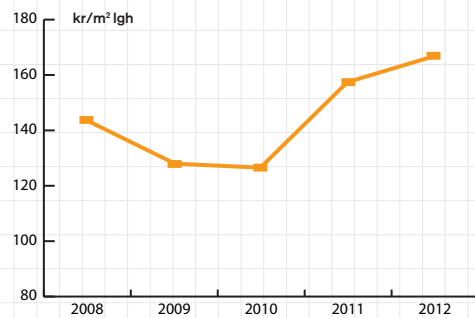
9,5

Året i korthet

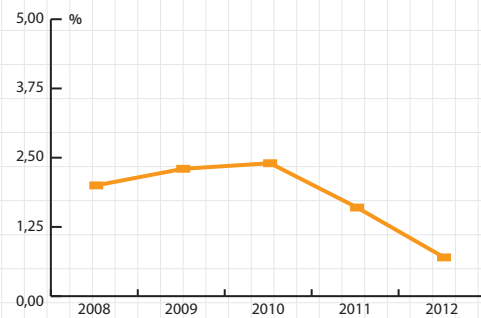
- ▶ Det omfattande renoveringsprogrammet fortsatte i samma höga takt som tidigare år och sista etappen av Kallkällan färdigställdes.
- ▶ Två fastigheter i Norra hamn byggdes på med två våningar och 20 nya lägenheter blev inflyttningsklara.
- ▶ Byggstart för den andra etappen av Lulsundsberget och för ett nybygge i kvarteret Hönan, vid Domkyrkan.
- ▶ En fastighet med 29 lägenheter i kvarteret Skatan såldes till de boende. På Stadsön i Gammelstad såldes 210 lägenheter till ett privatägt bostadsföretag.
- ▶ Renovering av tvättstugor och utbyte av tvättmaskiner fortsatte. Två nya toppmoderna tvättstugor byggdes på Stadsön respektive Mjölkudden.
- ▶ Underhållskostnaden för året var 224 miljoner kronor.
- ▶ Investeringsvolymen uppgick till 145 miljoner kronor.
- ▶ Bostadshyrorna höjdes och hyresintäkterna ökade med 2,4 % från 1 juni.
- ▶ Styrelsen antog en ny vision för bolaget och nya verksamhetsmål för kommande treårsperiod.

Sammanfattning och nyckeltal

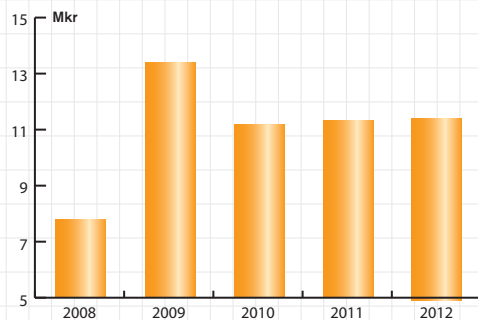
RÄNTEKOSTNADER



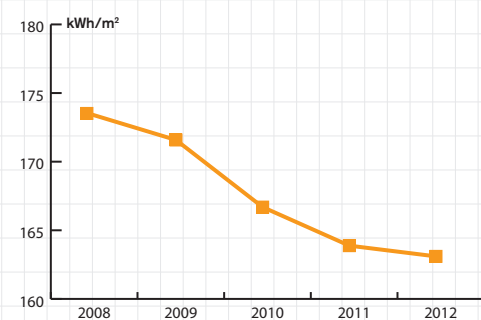
VAKANSGRAD LÄGENHETER



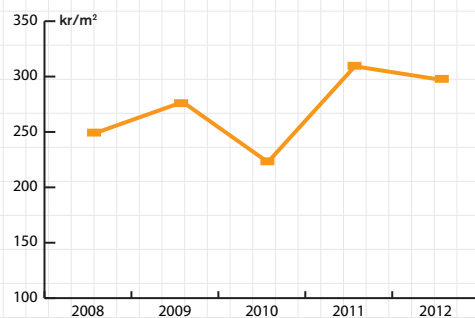
RESULTAT EFTER FINANSNETTO



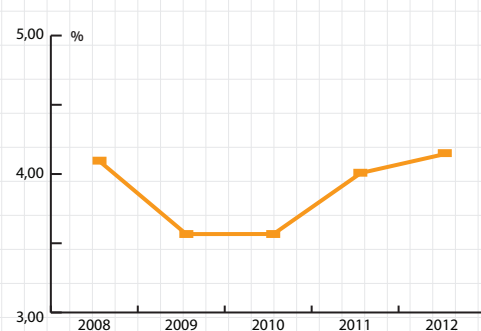
FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING



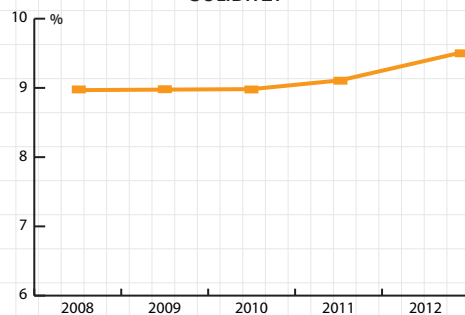
UNDERHÅLLSKOSTNAD



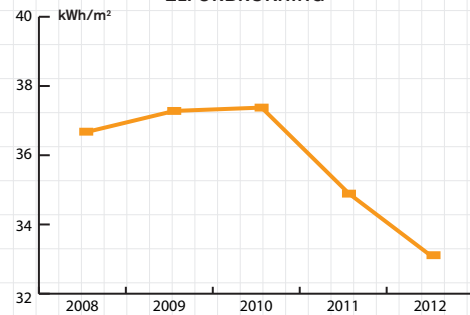
GENOMSNIITTLIG RÄNTEKOSTNAD



SOLIDITET



ELFÖRBRUKNING



ÅR 2012 präglades av en fortsatt stark konjunktur i norra Sverige. Medan övriga landet hade lågkonjunktur och Europa skakades av finanskriser, var gruvnäringen en stark motor för hela Norrbotten. De stora investeringarna fick många positiva följdverkningar. För första gången på mycket länge ökade länets befolkning, visserligen bara med ett 90-tal personer, men det var ett trenderbrott.

Bilden av Norrbotten förändrades, inte minst i media, från avveckling till utveckling. Facebooks beslut att välja Luleå som plats för sitt första datacenter utanför USA fick också stort genomslag. Antalet ansökningar till Luleå tekniska universitet ökade mest i Sverige. Studenterna är en av anledningarna till Luleås befolkning fortsätter att öka.

UNDER 2012 BLEV VI CIRKA 500 FLER LULEÅBOR. Efterfrågan på bostäder var fortsatt hög samtidigt som utbudet var lägre än på många år och gällde alla typer av bostäder; villor, bostadsrätter och hyresrätter. För Lulebos del innebar detta att andelen outhyrda lägenheter var mycket låg och att hyresbortfallet för bostäder var endast 1 %. Obalansen visade sig även i flyttningsfrekvensen som fortsatte att minska till 17 %. Siffran gäller exklusive studentbostäder där omflyttningen är hög av naturliga orsaker.

BOSTADSBRISTEN ÄR ETT STRUKTURPROBLEM. Även om fullt uthyrda hus är ekonomiskt bra för bolaget, är bristen på lediga bostäder ett problem för både enskilda och Luleå som helhet. Bostadsbristen bromsar den önskade befolkningstillväxten. Som Luleås största bostadsbolag är vi väl medvetna om detta och gör vad vi kan för att få bättre balans på bostadsmarknaden.

Men bostadsbristen är ett strukturellt problem som gäller hela Sverige och som främst beror på höga byggkostnader och därmed väsentligt högre hyror i nyproduktionen jämfört med det äldre beståndet. Det går inte att bygga nytt för ungdomar, hur gärna man än skulle vilja. Nyproduktionen måste inriktas mot dem som är beredda att betala extra för t ex ett centralläge eller särskilda behov, och på så sätt frigöra äldre bostäder till ungdomar och växande familjer.

Samtidigt kräver det äldre beståndet stora ekonomiska insatser för renovering och underhåll. Lulebo har fortsatt att renovera i samma höga takt som de senaste åren. Under 2012 satsade vi 224 miljoner kronor på olika renoveringsprojekt. Det största var sista etappen på Kallkällan som nu är helt färdigställd.

ARKITEKTPRIS FÖR KALLKÄLLAN. Renoveringen, eller rättare sagt förädlingen, av Kallkällan från ett ganska slitet område till ett modernt bostadsområde med ljusa trevliga lägenheter och en trivsamt yttre miljö har fått välförtjänt uppmärksamhet. Projektet fick Årets arkitekturpris i norr 2012 av Sveriges Arkitekter.

Under året fortsatte satsningen på våra stadsdelscentra. Efter Björkskatan och Örnäset var det dags för Hertsöcentrum att få en upprustning. Vår satsning på upprustning av tvättstugor fortsatte. På Mjölkudden respektive i Gammelstad byggdes två helt nya tvättstugor som utrustades med moderna energi- och miljövänliga maskiner.

När det gäller fastighetsbeståndet är vår strategi att sälja där Lulebo

har 100% av hyresmarknaden och förvärva i områden där vi har en låg andel. Under 2012 såldes sju fastigheter på Stadsön i Gammelstad och dessutom en fastighet i kvarteret Skatan i centrum. Intäkterna från dessa försäljningar gick direkt till renoveringsbudgeten.

RENOVERING I OLIKA NIVÅER. Vi kommer att fortsätta renoveringen av våra äldre områden i samma takt som hittills, men med delvis ny inriktning. Framgent kommer vi att differentiera renoveringarna i olika nivåer, så att vissa får något enklare standard och därmed lägre hyror. Eftersom det inte går att bygga nytt och billigt är vår strategi att renovera och anpassa vissa projekt till lägre standardkrav.

När det gäller nyproduktion färdigställdes 20 lägenheter i Norra hamn samt att det var byggstart för den andra etappen på Lulsundsberget, totalt 96 lägenheter, och för kvarteret Hönan i centrum med 49 lägenheter.

Under året planerades det för byggstart av två projekt i Örnäset respektive Gammelstad där befintliga fastigheter ska byggas om för trygghetsboende, det vill säga anpassade bostäder för äldre över 70 år. Längre fram kommer även Mjölkudden och Bergnäset att få trygghetsboende. Planering pågick även för ett större renoveringsprojekt i Gammelstad med start 2013, där fyra hus som köpts av en annan fastighetsägare ska renoveras till Lulebostandard.

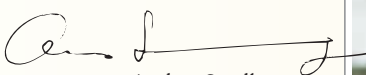
Det ekonomiska resultatet för 2012 visar ett överskott efter finansnetto på 11,4 Mkr, vilket är i nivå med föregående år och i enlighet med ägarnas avkastningskrav.

KLOK OCH FRAMSYNT SAMHÄLLSBYGGARE. Den nya vision som fastställts för bolaget präglade en stor del av det interna arbetet under året. Till visionen hör ett antal strategier som ska vägleda företaget samt nya konkreta mål för perioden 2013-2015 när det gäller ekonomi, marknad, utveckling och personal.

Det är ett ambitiöst program som våra medarbetare nu arbetar med för att uppnå. Bland annat ska åtgärdsstiden för anmälda fel minska, det osorterade avfallet ska minska, förbrukningen av el och fjärrvärme ska fortsätta minska, medan andelen nöjda och mycket nöjda kunder ska öka.

Jag vill tacka alla för goda insatser 2012 och jag är övertygad om att vi fortsätter med samma höga ambitioner under kommande år.

Vd sammanfattar året som gått


Anders Sandberg





Nya lokalen för Lägenhetsuthyrningen på Storgatan med marknadsavdelningen en trappa upp.

Organisation och ledning

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

Styrelsens arbete

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

Styrelsens och verkställande direktörens arbets- och ansvarsfördelning är reglerad i enlighet med gällande lagstiftning för aktiebolag.

Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året där varje möte har en bestämd huvudinriktning. Styrelsen har fastställt övergripande mål för bolaget. Bolagets revisorer medverkar minst en gång per år med en redogörelse för årets revision. Under 2012 hade styrelsen sex ordinarie och ett extra sammanträde.

Revisorer

KPMG Bohlins är valda revisorer fram till ordinarie bolagsstämma 2013. Lekmannarevisorerna, som tillsätts av Luleå kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie bolagsstämma för verksamhetsåret 2014.

Organisation, ledning

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

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

Samverkan

Lulebo har samverkansavtal med SKTF, vilket utgår från den enskilde arbetstagaren i dennes kontakt med sin närmaste chef. Avtalet bygger på samverkan som ska äga rum på tre nivåer; företagsgemensamt på huvudkontoret, arbetsplatsträffar på områdes-/avdelningsnivå samt i medarbetarsamtal. Stående punkter på dagordningen är samverkan, arbetsmiljö, jämställdhet, mångfald och kompetensutveckling.

Dotterbolag

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

Ekonomisk rapportering

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

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

Fastighetsbestånd

Bostäder

Lulebo är den största fastighetsägaren i Luleå kommun med 10 452 lägenheter, 7 204 garage och p-platser, 263 lokaler och 865 separata förråd.

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

Per 31 december 2012 ägde och förvaltrade bolaget 223 fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 728 250 m², varav 93 % utgjorde bostadsyta.

Bruttohyresintäkten för bostäder uppgick 2012 till 661 Mkr.

Under året har bolaget nyproducerat 20 lägenheter och sålt 239 lägenheter.

Antalet lediga lägenheter har i snitt varit cirka 65 per månad, varav 15 lägenheter varit reserverade som evakueringslägenheter i samband med renoveringar

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 2012 fanns 263 lokaler med en total bruttohyresintäkt på 47,5 Mkr fördelat på 45 473 m².

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²	kr/m ²
Ettor	1 396	17-64	900,57
Tvåor	2 751	34-84	879,14
Treor	3 721	51-143	827,93
Fyror	919	80-134	817,17
Femmor	141	99-167	765,57
Sexor/sjuor	8	115-179	833,33
Studentlägenheter	1 516	18-76	1 016,03
Lokaler	263	-	974,52

Nyproduktion

2012 färdigställdes 20 lägenheter i tillbyggnaden av kvarteret Svanen i Norra hamn. Det var byggstart för den andra etappen på Lulsundsberget samt i kvarteret Hönan i centrum, där Kurirens gamla tryckerihall fick lämna plats för ett nytt bostadshus.

Försäljning

I enlighet med ägardirektivet, att öka andelen lägenheter på centrumhalvön och minska andelen i stadsdelar där bolaget är den dominerande ägaren, gjordes några försäljningar.

I början av året såldes en fastighet med 29 lägenheter i kvarteret Skatan i centrala Luleå till de boende.

Ytterligare en försäljning gjordes under hösten. På Stadsön i Gammelstad såldes bostadsfastigheter med totalt 210 lägenheter till ett privat fastighetsbolag.

Ålderfördelning fastigheterna

Värdeår	Antal lgh	Procent av beståndet
> 60	719	6,9 %
61-70	3 076	29,4 %
71-80	3 849	36,8 %
81-85	259	2,5 %
86-90	1 647	15,8 %
91-95	614	5,9 %
96-00	0	0,0 %
01-10	184	1,8 %
11 -	104	1,0 %
	10 452	

Underhåll

En stor del av fastigheterna är byggda under miljonprogrammet varför underhållsnivån är förhållandevis hög. För 2012 har underhållskostnaderna uppgått till 223,8 (243,7) Mkr.

Under året har etapperna sju och åtta pågått på Kallkällan. Påbyggnad av kvarteret Uven har fortgått och en särskild satsning på upprustning av tvättstugor har prioriterats under året.

Underhållskostnader tkr

Kallkällan, etapp 8	27 500
Uven, påbyggnad, renovering	23 306
Upprustning tvättstugor	15 975
Mjölkudden, yttertak och grunder	11 255
Byte värmeväxlare	7 350
Knöppelåsen, renovering yttertak	5 100

Investeringar

Totala investeringar uppgick till 144,6 Mkr.

Investeringskostnader tkr

Kvarteret Hönan, nybyggnation lägenheter	35 626
Lulsundsberget nybyggnation lägenheter	32 207
Mjölkudden, nybyggnation tvättstugor	17 110
Uven ombyggnad	12 215
Kallkällan, etapp 8	12 205
Gammelstad, nybyggnation tvättstugor	10 537

Snitthyra olika bostadsområden (inklusive studentlägenheter)

Fastighet	Antal lgh	1-or	2or	3-or	4-or	5-or	6-or	7-or	kr/m ²	Bostadsyta	Lokalyta
Antnäs	36	3	25	6	2				885,54	2 218	437
Bergnäset	549	124	68	321	36				863,12	39 118	1529
Björkskatan	629	290	204	121	14				983,78	30 014	3240
Centrum	511	58	140	198	95	15	4	1	1 105,28	36 652	7751
Gammelstad	680	118	252	274	35	1			774,79	46 456	4092
Hertsön	1455	206	338	710	182	17	2		722,03	107 846	4913
Kallkällan	427	62	74	225	64	2			909,11	33 769	2114
Knöppelåsen	98	24	18	50	6	0	0	0	837,61	6 859	116
Krongårdsringen	175	35	70	70	0				834,42	10 555	114
Lerbäcken	95	15	15	19	35	11			884,97	7 006	94
Lulsundsberget	104	22	38	26	18	0	0	0	1 406,25	7 257	42
Lövskatan	48	36	4	8					817,91	1 990	1 573
Malmudden	545	87	212	193	43	10	0	0	913,14	34 339	2474
Mjöludden	472	96	103	174	71	28			877,94	34 725	926
Porsön	2260	888	650	565	101	56			871,10	122 881	4 380
Råneå	272	74	129	61	8				766,34	16 997	1803
Skurholmen	204	8	106	90					923,93	12 168	368
Sunderbyn	61	2	32	22	5				820,57	4 345	0
Tuna	932	169	286	372	105				830,06	68 711	4620
Örnäset	691	63	269	273	84	1	1		796,79	44 352	3580
Östermalm	208	11	117	65	15				1 043,96	14 326	1505
Antal lägenheter	10452	2391	3150	3843	919	141	7	1	858,91	682 581	45 669

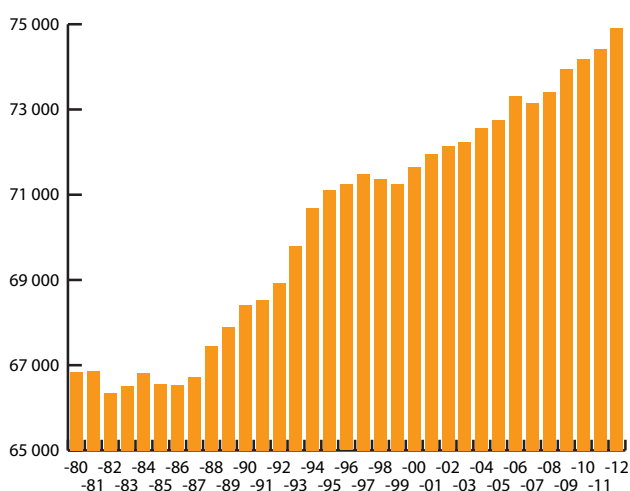
Marknad

Befolkningsutveckling

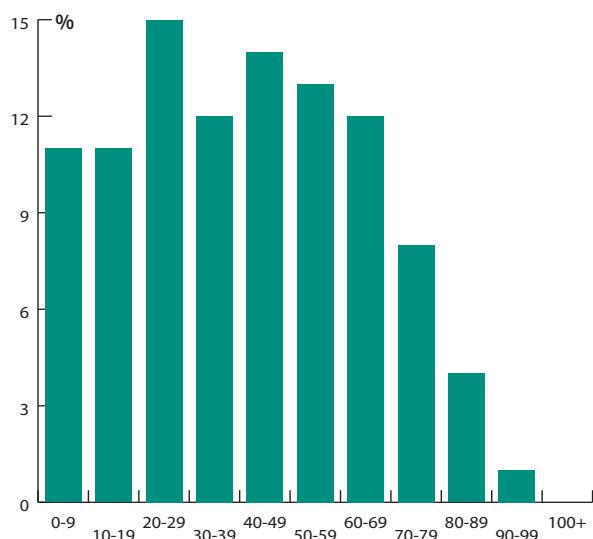
Luleås befolkning fortsätter att växa och uppgick vid årsskiftet 2012/2013 till 74 905 personer, en ökning med 478 personer sedan föregående årsskifte. Prognosen är att befolkningen kommer att öka i samma takt under de närmaste åren.

Den 31 december 2012 var Luleå Sveriges 27:e kommun av 290 i antal invånare. Av Luleås invånare var 6 811 (9 %) födda utomlands, jämfört med 15,4 % i riket som helhet. Medelåldern i Luleå är 41,3 år och riksgenomsnittet 41,1 år.

Befolkning 1980-2012



Andel invånare efter ålder och kön i Luleå 2012-12-31



Arbetsmarknad och näringsliv

Luleås arbetsmarknad förändras. Näringslivet präglades länge av järnverket som förr var den stora arbetsplatsen. Idag är universitetet en lika viktig motor i regionen. Universitetets betydelse visar sig i många av de tjänsteföretag som numera är en profilstark del av Luleås näringsliv.

Industrin har fortfarande stor betydelse med SSAB, Ferruform och Gestamp HardTech som stora arbetsgivare. Men numera är det tjänstesektorn som dominerar arbetsmarknaden, både offentliga och privata tjänster, som handel, bygg och transporter.

Kommunen är den största arbetsgivaren med cirka 7 000 anställda. Landstinget är också en stor arbetsgivare med Sunderby sjukhus en av de större arbetsplatserna, liksom Försvarsmakten/F21 och Luleå tekniska universitet.

Många av de som arbetar i kommun och landsting är födda på 40- och 50-talen, vilket betyder att de har ett omfattande rekryteringsbehov under de kommande åren.

Bransch

	Antal anställda	Procent av total
Vård, omsorg, sociala tjänster	7 011	17
Tillverkning	4 709	12
Utbildning	4 392	11
Företagstjänster	4 166	10
Handel	3 906	10
Offentliga tjänster, försvaret	3 700	9
Byggverksamhet	3 147	8
Transporter	1 938	5
Information, kommunikation	1 900	5
Kulturella, personliga tjänster	1 690	4
Hotell, restaurang	1 118	3
Jordbruk, skogsbruk, fiske	688	2
Finans, försäkring	626	2
Energiförsörjning	591	1
Fastighetsförvaltning	591	1
Okänd verksamhet	284	1

Största arbetsgivare

	Antal anställda
Luleå kommun	6 875
Norrbottnens läns landsting	3 225
Luleå tekniska universitet	1 425
SSAB	1 275
Försvarsmakten	775
Ferruform	575
Gestamp Hardtech	525
Teliasonera	475
Coop Norrbotten	325
Din förlängda arm	325
Trafikverket	325
Samhall	275
Länsstyrelsen	275
ISS Facility Services	275
Tidningstjänst	225

Bostadsmarknad

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

Lulebos utbud

Lulebos fastighetsbestånd erbjuder många olika boendeformer. Här ska ungdomar, studenter, medelålders, äldre och olika grupper med funktionshinder ha möjlighet att hitta en lämplig bostad.

Det ställs även allt större krav på bostadens utformning och kvalitet och på omgivande service och utbud. Lulebo är ett av de kommunala bostadsbolag i landet som satsar mest resurser på underhåll, renovering och förädling. Attraktiva bostäder bidrar till en attraktiv stad och i egenskap av Luleås största bostadsföretag har bolaget en betydelsefull roll.

Lediga lägenheter förmedlas via hemsidan där kötiden styr vilka som får erbjudande att hyra lägenhet. På hemsidan erbjuds även möjlighet att nyttja Lulebos bytesbank.

Studentbostäder

Luleå tekniska universitet attraherar sökande från hela landet. Även om det finns mer att göra är tillgången på studentbostäder god i jämförelse med många andra universitetsstäder. Studenterna kan välja bland Lulebos drygt 1 500 studentbostäder i olika former: möblerat, omöblerat, korridorboende eller del i lägenhet. Samtliga ligger inom en radie av tre kilometer från universitetet, inom gång- eller cykelavstånd.

Under 2012 var bruttointäkterna för studentbostäder 56,1 (54,7) Mkr och hyresbortfallet 0,3 (0,3) Mkr.

Vakanser

För Lulebo innebär marknadsläget att vakansgraden och omflyttningen har fortsatt att minska.

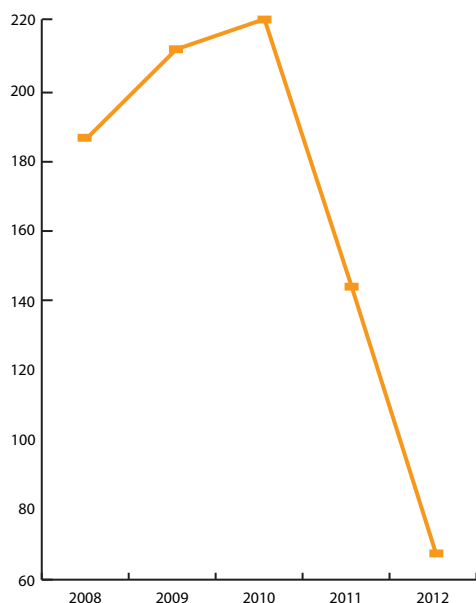
Antalet outhyrda lägenheter var vid utgången av året 44 (119). Av dessa var cirka 15 lägenheter reserverade för evakuering i samband med renoveringsprojektet på Kallkällan.

Den genomsnittliga vakansgraden har under året varit 0,5 (1,3) %, en ytterligare minskning från föregående år.

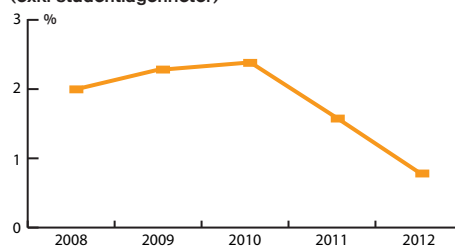
Omflyttning

Omflyttningen var 17,3 (19,7) %, exklusive studentbostäder.

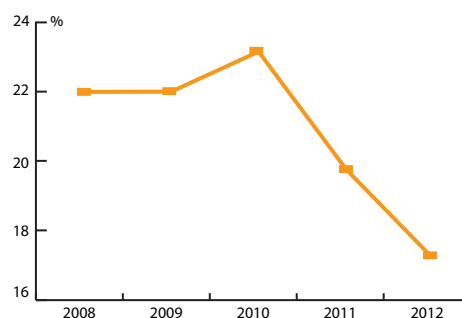
ÅRSMEDELTAL VAKANTA LÄGENHETER (exkl studentlägenheter)



VAKANTA LÄGENHETER ANDEL AV TOTALA BESTÅNDET (exkl studentlägenheter)



FLYTTNINGSFREKVENS (exkl studentlägenheter)



Medarbetare

Personalpolicy

Lulebos kvalitetssystem anger företagets personalinriktning. Delaktighet och inflytande över det egna arbetet och arbetsorganisationen sätts i fokus. Lulebo ska uppfattas som en modern arbetsgivare där stimulerande arbetsuppgifter i en hälsosam miljö kan erbjudas.

Grundläggande värderingar och förhållningssätt gentemot kunder, organisationer och arbetskollegor regleras inte enbart av lagar. De ska även vara etiskt försvarbara. Kundernas synpunkter och krav ska bemötas med respekt och lyhördhet. Kvalitén i serviceutbudet ska ständigt utvärderas för att förbättras och för att verksamheten ska utvecklas.

En effektiv verksamhet kräver motiverad och engagerad personal med medinflytande. Tydliga mål och ansvarsområden och ett stort mått av självständighet är andra betydelsefulla förutsättningar. Likaså att personalen kompetensutvecklas i den takt som verksamheten kräver.

Arbetsmiljö

Arbetsmiljöfrågor ska behandlas snabbt, relevant och med respekt för den enskilde medarbetaren. Bolaget bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete, vilket innebär att undersöka, genomföra och följa upp verksamheten på ett sådant sätt att ohälsa och olycksfall i arbetet förebyggs och en tillfredsställande arbetsmiljö uppnås.

Problemlösningar ska sökas genom samtal och åtgärder som syftar till att förbättra arbetsförhållandena för de berörda. Samtliga medarbetare erbjuds minst vart annat år en hälsoundersökning.

Antal anställda

Vid årsskiftet var antalet fast anställda 72, varav 38 kvinnor. En anställd arbetade deltid. Under året har två anställda slutat och fem personer har nyanställts.

Löner

Löneutvecklingen har i stort följt avtal på arbetsmarknaden med en höjning på cirka 3 % per år. Löneskillnaden mellan män och kvinnor är marginell. Vid jämförelse mellan tjänstemän i kundprocessen, den största yrkeskategorin (2 män, 18 kvinnor), har kvinnorna 111 (109,8) % av lönen i förhållande till männen. I gruppen kvartersvärdar (18 män, 3 kvinnor) har kvinnorna 98,1 (96,8) % i förhållande till männens löner.

Sjukfrånvaro

Antalet sjukdagar per snittanställd var under året 3,6 (7,1) dagar.

Finansiering

Finanspolicy

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

Inom ramen för det regelverk finanspolicyen utgör ska Lulebos låneportfölj anpassas till förväntad ränteutveckling och bolagets finansiella styrka. Lulebo är fullt ut ansvarig för sitt finansiella resultat.

Lån

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 2 693 (2 739) Mkr. Den genomsnittliga belåningsgraden i förhållande till bokförda värden på fastigheterna var 88 (90) %.

Cirka 75 % av lånen var belånade mot kommunal borgen och resterande andel mot pantbrev. För att mildra effekterna av oönskade ränteförändringar i lånestocken fördelas förfallodagarna varierande i tiden samt med varierande bindningstider.

Låneportföljen har en andel helt rörlig ränta om 18,6 %. Andelen lån med fast ränta uppgår till 29,6 % och andelen säkrad ränta med ränteswappar är 51,8 %.

Räntor

Finansnetto försämrades med 6,3 Mkr och uppgick till -114,7 (-108,4) Mkr. Försämringen beror främst på en allmän höjning av räntenivån. Räntekostnaderna uppgick till -114,1 (-111,0) Mkr, vilket motsvarar 152 (147) kr/m² bostads- och lokalyta.

Den genomsnittliga bruttoräntan på fastighetslånen har varit 4,2 (4,0) %.

Utblick

Tillväxten i den svenska ekonomin växlade ned under 2012 för att stagnera helt i slutet av året. Avmattningen gjorde avtryck på arbetsmarknaden. Utsikterna har dock ljusnat såväl för den inhemska ekonomin som för den globala. Framför allt förefaller riskerna förknippade med skuldkrisen i euroområdet ha minskat.

De svenska hushållen har det relativt väl och konsumtionen bedöms vara den främsta tillväxtmotorn under 2013. Investeringarna dämpas dock i år och växer måttligt 2014.

Arbetsmarknaden försämras ytterligare något på kort sikt och den låga inflationen består. Riksbanken framhåller dock att penningpolitiken redan är expansiv och fokuserar på de förbättringar som nu skymtar. Ytterligare räntesänkningar är därför inte troliga. De flesta bedömare tror på en räntehöjning 2014.

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 120601-130531 som innebar en höjning av hyresintäkterna med 2,4 %.

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 i snitt varit 96,4 %. Cirka 87 % av hyresintäkterna är indexerade, vilket innebär att hyran justeras helt eller delvis vid varje årsskifte. En stor del av de kommersiella lokalerna hyrs ut till Luleå kommun på relativt långa avtal och utgör cirka 58 % av intäkterna för lokaler.

Taxebundna kostnader

Taxebundna kostnader består av el, fjärrvärme, vatten och sophämtning. Dessa kostnader uppgår till 45,6 (44,1) % 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

Den kommunala fastighetsavgiften utgör 2,1 (2,5) % av de totala kostnaderna i fastighetsförvaltningen.

Resultatpåverkan

Nedan visas hur resultatet efter finansiella poster påverkas när vissa faktorer ändras.

	%	Effekt Mkr
Hyra bostäder	+/- 1	+/- 3,3
Hyresbortfall bostäder	+/- 1	+/- 0,05
Hyra Lokaler	+/- 1	+/- 0,4
Hyresbortfall lokaler	+/- 1	+/- 0,02
Fastighetsavgift	+/- 1	+/- 0,08
Räntekostnader	+/- 1	+/- 4,0

Avser effekterna på årsbasis för 2013



Gårdsfest i nyrenoverade Kallkällan.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Lulebo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Allmänt om verksamheten

Lulebo AB är ett helägt dotterbolag till Luleå kommunföretag AB. Förvaltningen av bolagets cirka 10 450 lägenheter och cirka 260 lokaler sker i egen regi. Yttre skötsel samt om- och tillbyggnad av fastigheterna har under året köpts på entreprenad.

Det här är Lulebo AB

AFFÄRSIDÉ

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

VISION

Lulebo är en klok och framsynt samhällsbyggare.

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

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

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

STRATEGIER

Till visionen hör ett antal strategier som ska vägleda företaget under närmaste åren. Verksamheten skall vara målstyrd med affärsmässighet, engagemang och bra ledarskap. Miljö, energifrågor och kunden i fokus samt kvalitet i alla led skall vara ledstjärnor i arbetet.

Lulebo skall utveckla stadsdelarna, och öka marknadsandelarna i centrum och samtidigt minska andelarna där det råder dominans.

Informationsteknik och personalens kompetensutveckling är ytterligare framgångsfaktorer för att förverkliga bolagets vision.

MÅL

Lulebo har fastställt övergripande mål för bolaget som helhet för perioden 2010-2012 vilka presenteras här. Under rubriken målnuppfyllelse presenteras utfallet. 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

De övergripande målen avseende ekonomin är en fortsatt ökning av soliditeten som år 2012 skall ha uppnått 9 %. Räntabiliteten på totalt kapital ska vara 3,4 %. En fortsatt hög underhållsnivå ska borga för ett ökat värde på bolagets fastigheter. Underhållskostnaderna ska i snitt årligen uppgå till minst 190 kr/m². Energiförbrukningen ska minska med 5 % under perioden och mängden osorterbart/brännbart avfall ska i snitt minska med 5 % per år.

► MARKNAD

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

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

► UTVECKLING

Lulebo ska arbeta med minst tre projekt som utvecklar företaget och löpande under perioden ska arbete pågå med minst fem projekt som utvecklar våra stadsdelar och bostadsområden. Andelen lägenheter som har uppnått 85 % av Lulebostandarden ska ökas med 5 % under treårsperioden.

Alla processer ska under perioden revideras med målsättningen att de ska effektiviseras minst 5 %.

► PERSONAL

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

MÅLUPPFYLLELSE

Utifrån koncernbudgetens uppställda verksamhets- och övriga mål redovisas härmed uppfyllelsen av fastställda mål till den del mätningar gjorts.

Ekonomi

	Mål 2012	12-12-31	11-12-31	10-12-31
Soliditet	9,0 %	9,5 %	9,1 %	9,0 %
Räntabilitet	3,4 %	3,8 %	3,8 %	3,3 %
Underhållskostnader	190 kr/m ²	302 kr/m ²	315 kr/m ²	224 kr/m ²
Minskad energiförbrukning	5 %	5,5 %	5,4 %	2,3 %
Minskat brännbart avfall	5 %	2,5 %	4,2 %	4,8 %

Marknad

	Mål 2012	12-12-31	11-12-31	10-12-31
Hysesbortfall bostäder	2,0 %	0,9 %	1,8 %	3,2 %
Hysesbortfall p-platser och garage	8,0 %	8,5 %	7,5 %	9,1 %
Hysesbortfall lokaler	3,0 %	5,2 %	3,5 %	3,7 %
Flyttningsfrekvens	20,0 %	17,3 %	19,7 %	23,1 %
Nöjd-kund-index bostäder	94 %	90 %	90 %	90 %
Serviceindex bostäder	94 %	86 %	91 %	91 %
Nöjd kund index lokaler	85 %	Ingen mätn.	92 %	Ingen mätn.
Serviceindex lokaler	85 %	Ingen mätn.	90 %	Ingen mätn.
Bidrag till meningsfull fritid	0,5 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %

Personal

	Mål 2012	12-12-31	11-12-31	10-12-31
Antal fast anställda	-	72	70	72
Varav män	50 %	47 %	47 %	47 %
Alla yrkesverksamma åldersgrupper		ja	ja	ja
Sjukfrånvaro	5 %	3,6 %	3,0 %	2,3 %
Frisktal (högst 8 sjukd.)	85 %	85 %	88 %	88 %
Utbildning	90 %	93 %	97 %	96 %
Nöjd medarbetarindex	85 %	87 %	87 %	91 %

Utveckling

Bolaget arbetar kontinuerligt med att säkerställa de uppsatta miljömålen bland annat genom att följa uppställda krav på att entreprenörer ska inneha miljöredovisning. Lulebo AB har tillsammans med HSB Norr och Luleå tekniska universitet startat

ett projekt avseende framtidsboende. Syftet med projektet är att uppföra byggnader med alternativa energiförsörjningar och nyskapande arkitektonisk utformning samtidigt som ny teknik i bostäderna ska vara vad kommande generation förväntar sig i sitt boende.

Nybyggnadsprojektet etapp 2 på Lulsundsberget har startats under året vilket innebär att 96 lägenheter blir inflyttningsklara våren 2014. Även nyproduktionsprojektet Hönan har påbörjats under året vilket innebär att ytterligare 49 lägenheter blir inflyttningsklara under våren 2014.

En kartläggning av bostadsbeståndet är gjord ur ett Lulebostandardperspektiv. Bolaget arbetar med en underhållsplan för renoveringar i olika steg avseende bostadsstandard och hyresnivå.

Energibesparingar är ett prioriterat område för Lulebo AB. Arbetet med att driftoptimera undercentralerna fortgår. Under verksamhetsåret har en översyn av inre och yttre belysning gjorts med avseende på energibesparing och ökad trygghet i boendet. Lulebo har även uppfört två tvättstugor på Mjölkudden och i Gammelstad. Tvättstugorna är för närvarande de modernaste i sitt slag och miljö- och energiaspekten har varit ett prioriterat inslag vid byggnationen.

Hyror

Avtal är tecknat med Hyresgästföreningen Region Norrland om hyror för perioden 120601-130531. Den genomsnittliga hyran för bostäder exklusive studentbostäder per den 31/12 var 858,56 (820,28) kr/m². För studentbostäder var hyran 1 016,03 (996,13) kr/m². Hyrorna för lokaler var i genomsnitt 974,52 (940,48) kr/m².

Efterfrågan på hyreslägenheter har varit ökande under året. Antalet outhyrda lägenheter var vid årsskiftet 44 (119) st. Av dessa var cirka 15 lägenheter reserverade som evakueringslägenheter i samband med renoveringar. De outhyrda lägenheterna utgjorde vid årsskiftet 0,5 (1,3) % av lägenhetsbeståndet.

Flyttningsfrekvens

Antalet flyttningar har under året varit 1816 (1788) exklusive studentbostäder, vilket motsvarar en flyttningsfrekvens med 17,3 (19,7) %. Antal avflyttade studenter var 700 (744) vilket motsvarar en flyttfrekvens på studentbostäder med 46,0 (49,4) % .

Investeringar

Årets investeringar uppgick till 144,6 (221,7) Mkr. Investeringar har gjorts i samband med nyproduktion av lägenheter på Lulsundsberget och kvarteret Hönan samt större renoveringar som exempelvis etapp 7 på kvarteret Kallkällan.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året har försäljning av åtta fastigheter gjorts. Bolagets totala lägenhetsyta inklusive blockuthyrda lägenheter, utgjorde vid årsskiftet 682 581 (698 838) m², vilket motsvarar 10 452 (10 703) lägenheter.

Ekonomi

- ▶ Verksamhetsåret 2012 visar ett överskott efter finansnetto med 11,4 (11,3) Mkr, vilket är 0,4 Mkr bättre än budget. Efter skatter och dispositioner är resultatet 6,1 (5,9) Mkr.
- ▶ Bruttoresultatet har ökat till 43,5 (18,6) Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 650,0 (630,9) Mkr. Under 2012 såldes åtta fastigheter, Skatan 4 med överlåtelse den 7 maj 2012 samt sju hyresfastigheter i Gammelstad, Stadsön 1:836 - 1:840 samt Stadsön 1:842 och Stadsön 2:117 med överlåtelse 1 oktober 2012.
- ▶ Hyresbortfallet för bostäder var 7,3 (14,4) Mkr och motsvarar 1,3 (2,5) % av bruttohyrorerna för bostäder.
- ▶ Hyresbortfallet för p-platser och garage var 1,5 (1,7) Mkr vilket motsvarar 8,5 (7,5) % av bruttointäkterna för p-platser och garage.
- ▶ Hyresbortfallet på lokaler är 1,9 (1,9) Mkr och utgör 5,2 (3,5) % av totala bruttointäkterna för lokaler.
- ▶ Driftkostnaden var 304,2 (301,4) Mkr.
- ▶ Underhållskostnaden uppgick till 223,8 (243,8) Mkr, vilket motsvarar 302,2 (314,53) kr/m².
- ▶ Räntenettot är -112,1 (-108,4) Mkr.

Likviditet och soliditet

Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till 305,7 (291,7) Mkr vilket motsvarar en soliditet på 9,5 (9,1) %.

Den finansiella nettoskuldssättningen (lån minus likvida medel inklusive tillgodohavande på koncernkonto) har minskat med 3,0 Mkr till 2668,0 (2671,0) Mkr. De likvida medlen uppgick vid årsskiftet till 25,6 (67,8) Mkr.

Framtida utveckling

UTVECKLINGSARBETE

Under året har åtta fastigheter sålts som för året genererat en reavinst. Detta har möjliggjort en utökning av planerade underhållsåtgärder som exempelvis renovering av tvättstugor, utvändigt belysning samt åtgärder avseende tak och fasader.

Beslut har tagits om byggnation av ett trygghetsboende på Rödkalens väg med planerad byggstart våren 2013. Det har även beslutats om byggnation av ett trygghetsboende i Gammelstad. I samband med denna ombyggnation kommer även närliggande fastigheter att renoveras. Under 2013 kommer underhållsnivån i bostadsbeståndet vara fortsatt hög.

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 där anges även en inriktning på att verka för en ekologiskt hållbar utveckling av samhället.

EKONOMI

Bolagets resultatutveckling för 2013 beräknas vara ungefär som tidigare år. Fokus kommer att fortsättningsvis vara att effektivisera den dagliga verksamheten för att minska företagets driftkostnader. Bolaget kommer fortsätta att hålla en hög underhållsnivå i bostadsbeståndet. Sammanfattningsvis beräknas bolaget redovisa ett positivt resultat för år 2013.

RISKHANTERING

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	85 961 533
Årets vinst	6 066 840
	92 028 373
disponeras så att i ny räkning överföres	92 028 373

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



Minilopp på skidor, ett populärt Lulebo-arrangemang i flera stadsdelar, här i Porsöcentrum.

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2012-01-01 – 2012-12-31	2011-01-01 – 2011-12-31
INTÄKTER			
Hysesintäkter		660 734 224	648 914 801
Avgår: Hyresbortfall		-10 743 098	-18 044 221
Aktiverat arbete för egen räkning		713 520	5 723 361
Förvaltningsintäkter		9 916 589	11 285 078
Summa intäkter		660 621 235	647 879 019
KOSTNADER I FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN			
Driftskostnader	1, 2	-304 191 152	-301 369 291
Underhållskostnader		-223 850 398	-243 755 704
Fastighetsskatt		-11 491 103	-14 167 979
Driftöverskott		121 088 582	88 586 045
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	3	-77 584 467	-69 971 372
Bruttoresultat		43 504 115	18 614 673
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4	-2 303 210	-2 527 779
Övriga rörelseintäkter	5	82 378 673	103 649 159
Övriga rörelsekostnader	6	-100 094	-110 111
Rörelseresultat		123 479 484	119 625 942
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	748 787	1 018 243
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 304 435	1 618 169
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	25 516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 134 252	-111 028 391
Resultat efter finansiella poster		11 398 454	11 259 479
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Bokslutsdispositioner	8	-2 407 149	-2 956 660
Resultat före skatt		8 991 305	8 302 819
Skatt på årets resultat	9	-2 924 465	-2 372 196
ÅRETS RESULTAT		6 066 840	5 930 623

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	2 847 577 461	2 912 150 659
Inventarier, verktyg och installationer	11	13 431 855	16 068 798
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	219 742 049	119 907 800
		3 080 751 365	3 048 127 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint venture	13	65 001 000	65 001 000
Fordringar hos joint venture	14	19 000 000	20 000 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	130 000	130 000
Uppskjuten skattefordran	16	2 677 933	3 277 229
Andra långfristiga fordringar	17	0	0
		86 808 933	88 408 229
Summa anläggningstillgångar		3 167 560 298	3 136 535 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 523 659	6 104 302
Fordringar Luleå Kommun, koncernkonto	18	25 574 076	67 819 809
Hysesfordringar		799 466	817 914
Övriga fordringar	19	2 882 702	2 609 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	8 031 182	7 675 482
		40 811 085	85 027 337
Kassa och bank		19 350	18 078
Summa omsättningstillgångar		40 830 435	85 045 415
SUMMA TILLGÅNGAR		3 208 390 733	3 221 580 901

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (33 048 aktier)		33 048 000	33 048 000
Reservfond		176 145 504	176 145 504
		209 193 504	209 193 504
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		85 961 533	73 876 960
Årets resultat		6 066 840	5 930 623
		92 028 373	79 807 583
		301 221 877	289 001 087
Obeskattade reserver	22		
Accumulerade avskrivningar utöver plan		3 166 631	3 706 468
Periodiseringsfonder		2 946 986	0
		6 113 617	3 706 468
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23, 24	2 693 137 700	2 738 803 700
Övriga skulder		426 683	0
		2 693 564 383	2 738 803 700
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 808 001	93 168 040
Skulder till koncernföretag		17 765 000	24 308 000
Skatteskulder		1 845 371	242 905
Övriga skulder		910 696	653 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	69 161 788	71 697 683
		207 490 856	190 069 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 208 390 733	3 221 580 901
STÄLLDA SÄKERHETER			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		736 298 428	736 298 428
		736 298 428	736 298 428
Ansvarsförbindelser			
Hiresgäststyrkt underhåll		180 333 572	173 301 898
Ansvarsbelopp Fastigo		544 168	534 933
		180 877 740	173 836 831

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

		2012-01-01 – 2012-12-31	2011-01-01 – 2011-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		11 398 454	11 259 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-2 212 591	-31 900 556
Betald skatt		-2 325 169	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 860 694	-20 641 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		44 216 256	-22 081 776
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		17 421 210	-80 895 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 498 160	-123 618 759
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-144 622 771	-220 224 428
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		114 211 250	182 598 000
Försäljning/minskning av finansiella anläggningstillgångar		1 000 000	5 115 268
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 411 521	-32 511 160
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		-45 239 317	155 166 000
Lämnade koncernbidrag		0	-8 350 000
Erhållna aktieägartillskott		6 153 950	9 256 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39 085 367	156 072 720
Årets kassaflöde		1 272	-57 199
Likvida medel vid årets början		18 078	75 276
Likvida medel vid årets slut	29	19 350	18 078

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Inga marknadsvärden finns för bolagets finansiella instrument, därmed har det bedömda marknadsvärdet likställts med det bokförda värdet.

Derivatinstrument

Bolaget använder derivatinstrument för att säkra delar av sin exponering för ränterisker. Säkring görs utifrån en helhetssyn vad gäller förfall av räntebindning i olika löptidsintervall. Hanteringen sker i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy.

Leasing

Leasingavtal redovisas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2000:4. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas efter sin ekonomiska innebörd i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR 2 Koncernbidrag och aktieägartillskott. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterbolag till Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194 med säte i Luleå. Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 14 % av inköpen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Joint ventures

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

Belopp i tkr

NOT 1 / LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Årets betalda leasingavgifter avseende leasingavtal, uppgår till 203 335 kr (f.å. 233 482 kr).

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

	2012	2011
Inom ett år	179 490	189 276
Senare än ett år men inom fem år	220 366	384 316
	399 856	573 592

NOT 2 / ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

	2012	2011
Medelantalet anställda		
Kvinnor	38,66	39,59
Män	33,73	34,59
	72,39	74,18

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 150 920	1 121 573
Övriga anställda	26 062 456	25 781 817
	27 213 376	26 903 390

Sociala kostnader

Pensionskostnader för verkställande direktör	530 778	770 706
Pensionskostnader för övriga anställda	3 243 735	3 426 133
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 527 926	8 486 039
	12 302 439	12 682 878

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader

och pensionskostnader	39 515 815	39 586 268
-----------------------	-------------------	-------------------

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

I redovisad pensionskostnad ingår kostnad för löneskatt.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år och för vissa ledande befattningshavare 63 år.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

Avtal om avgångsvederlag

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

NOT 3 / AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2012	2011
Byggnader, mark och markanläggningar	-73 702 309	-67 945 942
Inventarier och installationer	-3 882 158	-2 025 430
	-77 584 467	-69 971 372

NOT 4 / 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.

	2012	2011
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	72 969	73 375
Revisionsverksamheten utöver revisionsuppdraget	6 960	40 929
Skatterådgivning	0	2 500
Andra uppdrag	57 173	4 500
	137 102	121 304

NOT 5 / ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2012	2011
Vinst vid försäljning byggnader och mark	80 672 385	101 701 781
Vinst vid avyttring inventarier	81 250	856 000
Återvunna hyresfordringar	802 083	699 926
Försäkringsersättning	538 462	0
Övrigt	284 493	391 452
	82 378 673	103 649 159

NOT 6 / ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2012	2011
Förlust vid avyttring inventarie	-100 094	-58 204
Förlust avyttring markanläggningar	0	-51 907
	-100 094	-110 111

NOT 7 / RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2012	2011
Erhållna utdelningar	2 000	2 000
Räntor, joint venture	491 233	687 021
Ränteintäkter övriga	255 554	329 222
	748 787	1 018 243

NOT 8 / BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2012	2011
Förändring av överavskrivningar	539 837	-2 956 660
Avsättning till periodiseringsfond	-2 946 986	0
	-2 407 149	-2 956 660

NOT 9 / SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2012	2011
Aktuell skatt	-2 325 169	0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader avseende byggnader och mark samt underskott	-599 296	-176 146
Uppskjuten skatt på lämnat koncernbidrag	0	-2 196 050
	-2 924 465	-2 372 196

NOT 10 / BYGGNADER OCH MARK

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 775 469 730	3 566 318 737
Inköp	3 554 803	116 337 459
Försäljningar/utrangeringar	-45 342 814	-105 581 472
Omklassificeringar	38 901 923	198 395 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 772 583 642	3 775 469 730
Ingående avskrivningar	-844 748 698	-802 625 270
Försäljningar/utrangeringar	12 015 199	25 822 514
Årets avskrivningar	-73 702 309	67 945 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-906 435 808	-844 748 698
Ingående nedskrivningar	-18 570 373	-18 570 373
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 570 373	-18 570 373
Utgående redovisat värde	2 847 577 461	2 912 150 659
Taxeringsvärden byggnader	3 140 963 000	3 316 176 000
Taxeringsvärden mark	803 709 500	827 905 500
	3 944 672 500	4 144 081 500

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

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

NOT 11 / INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 764 696	50 266 557
Inköp	1 259 291	11 773 617
Försäljningar/utrangeringar	-628 219	-6 702 174
Omklassificeringar	231 505	1 426 696
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 627 273	56 764 696
Ingående avskrivningar	-40 695 900	-44 981 334
Försäljningar/utrangeringar	382 639	6 310 866
Årets avskrivningar	-3 882 157	-2 025 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 195 418	-40 695 898
Utgående redovisat värde	13 431 855	16 068 798

NOT 12 / PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	119 907 800	228 191 954
Omklassificering till byggnad	-35 571 938	-175 789 023
Omklassificering till markanläggning	-3 329 985	-22 605 983
Omklassificering till inventarier och installationer	-231 505	-929 585
Omklassificering till konst	0	-497 112
Omklassificering till fordring	-841 000	-913
Kostnadsförd pågående nyanläggning	0	-574 889
Investeringar	139 808 677	92 113 351
	219 742 049	119 907 800

NOT 13 / ANDELAR I JOINT VENTURE

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

	Org.nr	Säte
Lunet AB	556713-2153	Luleå

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

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

NOT 14 / FORDRINGAR HOS JOINT VENTURE

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 000 000	25 000 000
Avgående fordringar	-1 000 000	-5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 000 000	20 000 000
Utgående redovisat värde	19 000 000	20 000 000

NOT 15 / ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	130 000	130 000
	130 000	130 000

Andelar

SABO Försäkrings AB	90 000	90 000
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40 000	40 000
	130 000	130 000

NOT 16 / UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

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

	2012-12-31	2011-12-31
Uppskjuten skattefordran, totalt		
Vid årets början	3 277 229	3 453 375
Byggnader och mark, uppskjuten skattekostnad	-579 831	-107 233
Underskottsavdrag, uppskjuten skatteintäkt	2 035	-68 913
Kundfordring, uppskjuten skattekostnad	-21 500	0
	2 677 933	3 277 229

Av årets förändring i uppskjuten skattefordran avser 523 514 kr ändrad bolagsskatt.

NOT 17 / ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	115 268
Avgående fordringar	0	-115 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

NOT 18 / FORDRINGAR LULEÅ KOMMUN KONCERNKONTO

Avser fordring på internkonto som ägs av Luleå Kommun.

Bolaget har en intern outnyttjad checkkredit om 240 000 000 kr (f.å. 10 000 000 kr).

NOT 19 / ÖVRIGA FORDRINGAR

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	1 802 643	143 497
Fordringar hos leverantörer	0	1 173 738
Övrigt	1 080 059	1 292 595
	2 882 702	2 609 830

NOT 20 / FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkringar	2 309 439	2 767 375
Tomträttsavgälder	1 339 311	1 276 486
Fastighetsskötsel	1 316 123	1 316 930
Kabel-TV	640 013	588 745
Larmtjänster, passersystem mm	274 965	134 034
Övriga förutbetalda kostnader	601 014	461 836
Återbäring mm HBV	991 986	974 817
Försäkringsersättning IF	538 462	0
Övriga upplupna intäkter	19 869	155 259
	8 031 182	7 675 482

NOT 21 / FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Antal aktier: 33 048

	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 048 000	176 145 504	79 807 583
Erhållna aktieägartillskott			6 153 950
Årets resultat			6 066 840
Belopp vid årets utgång	33 048 000	176 145 504	92 028 373

NOT 22 / OBESKATTADE RESERVER

	2012-12-31	2011-12-31
Accumulerade avskrivningar utöver plan, maskiner och inventarier	3 166 631	3 706 468
Periodiseringsfond	2 946 986	0
	6 113 617	3 706 468
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 344 996	974 801

NOT 23 / SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2012-12-31	2011-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Fastighetslån	2 693 137 700	2 738 803 700
	2 693 137 700	2 738 803 700

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	736 298 428	736 298 428
	736 298 428	736 298 428

NOT 24 / DERIVATINSTRUMENT

På balansdagen finns ränteswappar på nominellt 1 420 000 000 kr (1 571 000 000 kr).

NOT 25 / UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	15 283 337	14 897 575
Övriga upplupna kostnader	8 092 943	7 564 073
Förutbetalda hyresintäkter	43 783 899	47 005 553
Förutbetald amortering på fordring	2 001 609	2 230 482
	69 161 788	71 697 683

NOT 26 / BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	2012-12-31	2011-12-31
Erhållen ränta	2 188 612	2 527 457
	2 188 612	2 527 457

NOT 27 / BETALDA RÄNTOR

	2012-12-31	2011-12-31
Erlagd ränta	113 748 490	108 639 316
	113 748 490	108 639 316

NOT 28 / JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2012-12-31	2011-12-31
Avskrivningar	77 584 466	69 971 372
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-80 753 635	-103 910 751
Förlust vid försäljning/utrangering av anläggningstillgångar	100 094	1 463 081
Kostnadsförd pågående nyanläggning	0	574 889
Omklassificering av pågående nyanläggningar till fordring	841 000	913
Övrigt	15 484	-60
	-2 212 591	-31 900 556

NOT 29 / LIKVIDA MEDEL

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:	2012-12-31	2011-12-31
Kassa och bank	19 350	18 078
	19 350	18 078

Styrelse och revisor

Luleå den 16 april 2013

Malin Lagerwall ORDFÖRANDE
Ingvar Edelsvärd
Lena Jakobsson
Gun-Britt Mårtensson
Mia Persson
Mårten Ström
John Lindström
Anders Sandberg VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Anders Eliasson SKTF-REPRESENTANT

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2012.

Hans Öystilä AUKTORISERAD REVISOR

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Lulebo AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur företaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lulebo ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lulebo AB för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Luleå den 16 april 2013



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

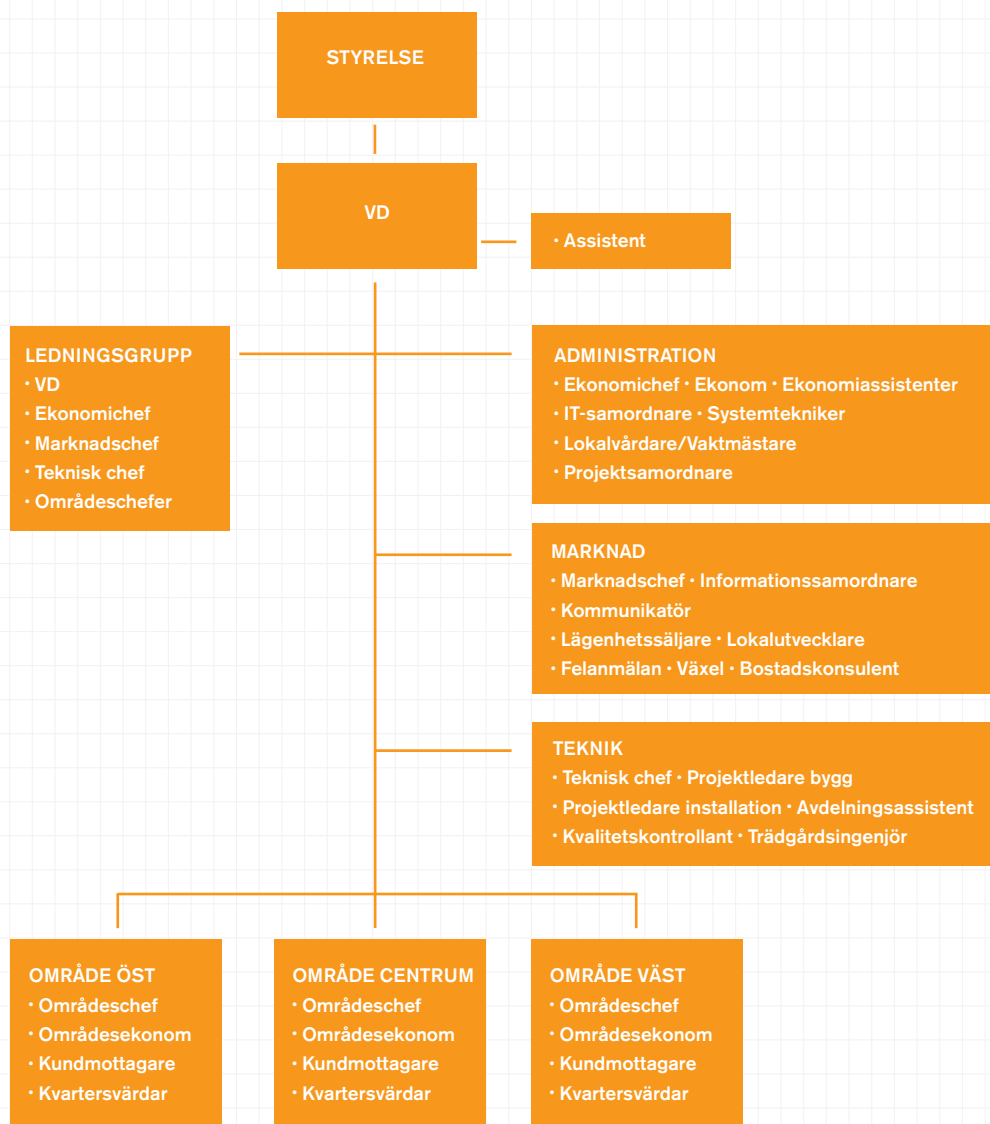
Fem års översikt

(Mkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Resultaträkning					
Hysesintäkter	650	631	622	612	606
Övriga intäkter	11	17	12	13	18
Driftkostnader	-304	-301	-311	-307	-295
Underhållskostnader	-224	-244	-176	-229	-200
Fastighetsskatt	-11	-14	-14	-13	-13
Av och nedskrivningar	-78	-70	-69	-67	-66
Centrala kostnader	-2	-3	-3	-3	-3
Övriga rörelseintäkter	82	104	42	93	92
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-4	-32
Finansnetto	-112	-108	-90,2	-88	-98
Resultat efter finansnetto	11	11	11	13	9
Balansräkning					
Fastigheter o inventarier	3 081	3 048	2 979	2 892	2 793
Övriga anläggnings tillgångar	87	88	94	104	114
Omsättningstillgångar exkl. likvida medel	41	85	63	20	15
Eget kapital	301	289	280	270	262
Rörelseskulder ej räntebärande	187	166	176	160	148
Låneskulder räntebärande	2694	2739	2 679	2 584	2 510
Antal lägenheter	10 452	10 703	1 1071	10 851	11 080
Lägenhetsyta m²	685 002	698 724	* 720 264	711 659	725 015
Lokalyta m²	45 473	45 697	* 44 320	55 913	55 511
Summa ytor	730 475	744 421	764 584	76 7572	780 526

* Blockuthyrda lägenheter överförd från lokalyta till lägenhetsyta fr o m 2010

Vår organisation



Den fantastiska utsikten från de nybyggda
husen på Lulsundsberget.



LULEBO

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