20250417019965

Årsredovisning för

Lulebo AB

556007-0541

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Hållbarhetsrapport	5
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	20
Noter	20
Underskrifter	32

Undertecknad styrelseledamot i Lulebo AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-03-18.Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Luleå 2025-04-11

Kent Ögren
Styrelsens ordförande

20250417701997

Årsredovisning för

Lulebo AB

556007-0541

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Hållbarhetsrapport	5
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	20
Noter	20
Underskrifter	32

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20250417019998

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed upprätta årsredovisning för 2024.
(Siffror inom parentes avser föregående år.)

Allmänt om verksamheten

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

Lulebos dotterbolag
Lulebo AB äger per 2023-12-31 Fastighetsbolaget Brändöskär AB, org nr 559049-2277 samt Gråsjälören AB, org nr 559049-2327, till 100 %. Dessa två bolag bedriver ingen verksamhet.

Koncernredovisning upprättas i moderbolaget Luleå Kommunföretag AB, org nr 556447-4194.

Bolagets verksamhet, inriktning och ägardirektiv
Lulebo AB utgör ett viktigt instrument för den kommunala bostadspolitiken. Bolaget ska på marknadsmässiga grunder bygga, äga och hyra ut bostäder och kommersiella lokaler inom Luleå kommun. Lulebo ska tillhandahålla ett varierat utbud av bostäder som tillgodoser boendebehov, inklusive trygghetsboenden, för olika sociala grupper och åldersgrupper inom Luleås stadsdelar.

Lulebo har, förutom bolagsordning och lagstiftning, ett antal ägardirektiv att följa. I dessa anges bland annat att bolaget ska ta ett delansvar för kommunens bosättningsuppdrag för personer som beviljats permanent uppehållstillstånd genom att upplåta del av bolagets lägenhetsomsättning.

Under hösten 2024 har bolaget erhållit nya ägardirektiv. Lulebo ska fortsatt möjliggöra för hyresgästerna att ladda elbilar, ska ge förtur till bostad för våldsutsatta kvinnor samt ska bygga i byar och på landsbygden. Lulebo har uppfyllt de två förstnämnda och har till Luleå kommun lämnat ett förslag på lösningar beträffande det tredje. Vidare ska Lulebo öka takten av nyproduktion för att möta det förväntade kommande behovet av bostäder i Luleå och under en rullande treårspesiod bygga mellan 450-900 bostäder, vilket innebär en fördubbling av normalläge. Antalet kan dock anpassas till rådande omvärldsfaktorer såsom efterfågan, kostnadsläge och konjunktur. Bolaget projekterar för ett flertal projekt för att lösa detta behov.

Lulebo har även erhållit ett uppdrag från kommunfullmäktige, att tillsammans med kommunen utvärdera hanteringen av kommunens bostäder för kommunala verksamheters behov och hur det går att samordna och effektivisera tillsammans med Lulebos egna bostäder.

Då Lulebos fastighetsbestånd är relativt åldrat med bitvis mycket stora underhållsbehov har bolaget, på uppdrag av Kommunfullmäktige, framtagit en tydlig plan för att under innevarande femårsperiod (2020-2025) åtgärda det eftersatta underhållet som identifierats av Lulebo i samarbete med extern part. Det totala underhållsbehovet de kommande 20 åren uppgår till ca tre miljarder kronor, varav stor del måste åtgärdas inom fem år. Utgångspunkten är att allt underhåll skall ske med egna medel. Upplåning får ske till nyproduktionsprojekt. Under 2023-2025 sker ett avsteg från principen att inte låna till underhållsprojekt då det bedöms vara motiverat att i snabb takt lösa viss del av underhållsskulden. Under 2026 beräknas denna post kunna minska.

Lulebos hyresbestånd ska enligt ägardirektiven upppgå till minst 7 300 bostäder. Bolaget har rätt att utan kommunfullmäktiges godkännande bygga, köpa och försälja fastigheter för att säkerställa detta intervall och bolaget ska, så långt som möjligt, finnas representerat i alla stadsdelar.

Lulebos uppdrag är även att aktivt medverka i samhällsbygget att utveckla Luleå kommun till en attraktiv tillväxtkommun. Bolaget projekterar för uppföra ett hundratal nyproducerade lägenheter de kommande åren.

Fastighetsbeståndet
Bolagets bestånd uppgick per 2024-12-31 till 7 679 lägenheter (7 730) och ca 191 (190) lokaler. Efterfrågan på såväl bostadslägenheter som lokaler är fortsatt mycket hög och vakansgraden uppgår

20250417 01999

till mindre än 1 % för bostäder och mindre än 3 % för lokaler.

Den totala lägenhetsytan utgjorde per 2024-12-31 ca 497 000 m² (506 000). Den totala ytan för lokaler uppgick till ca 34 000 m² (34 000 m²).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

					Belopp i Mkr
	2024-12-31	*2023-12-31*	*2022-12-31*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Omsättning	703	669	639	619	605
Driftöverskott	225	220	235	250	260
Rörelseresultat	174	121	88	146	157
Resultat efter finansiella poster	106	78	135	99	72
Balansomslutning	4 451	4 157	3 783	3 815	3 722
Eget kapital	1 672	1 694	1 641	1 521	1 441
Överskottsgrad %	32	33	37	41	40
Avkastning på eget kapital %	1,6	3,3	4,7	6	3
Soliditet %	39	41,2	43	40	39
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	439	488	160	192	120
- varav nybyggnationer och inköp mark	180	46	6	110	45
- varav renoveringar och underhåll	259	442	153	82	75
Medeltal anställda	86	83	68	56	50
- varav kvinnor	47 %	45 %	53 %	50 %	44 %
- varav män	53 %	55 %	47 %	50 %	56 %

Definitioner: se not 30.

Ekonomi

Väsentliga händelser under 2024

Under 2024 har Lulebo fortsatt arbeta med den nya organisationen som implementerades 2023 då den största delen av skötsel av fastigheterna togs hem i egen regl. Snöröjning, grönyteskötsel och städning är tjänster som köps in. Bolaget konstaterar att inflationen inledningsvis under 2024 varit hög och räntorna är väsentligt högre än på många år. Detta märks tydligt såväl i årets resultat som det budgeterade resultatet för 2025. Då hyresintäkterna är de enda intäkterna Lulebo har kommer det påverka bolagets hyregäster.

De största underhållsprojekten som pågått 2024 är renovering på Marieberg i Gammelstad (70 mkr), fasadrenovering på Porsön (41 mkr), renovering garage Hertsön (20 mkr) samt renovering Kängsövägen Råneå (12 mkr).

Under 2024 har det eld- och vattenskadade huset på Kallkällan 14, med 60 lägenheter, avyttrats. Beslut har fattats att uppföra två nya hus på Hertsön, där det tidgare skett bränder.

Årets resultat

Årets nettoomsättning uppgår till 682 mkr, fg år 648 mkr. Ökningen beror främst på sedvanlig hyreshöjning samt höjning av avgifter på garage och p-platser. Årets totala hyresbortfall har ökat med ca 2 mkr och beror främst på att bolaget reserverat lägenheter för renoveringar. Denna post beräknas var oförändrad ett antal år framöver då stora bostadsområden planeras att ROT-renoveras.

20250417020000

Bolagets underhållskostnader är oförändrade jämfört med fg år och är fortsatt höga och beror på ett medveten satsning på underhåll samt det allmänna prisläget som ökat väsentligt..
Underhållskostnaderna uppgår till 128 mkr (128). Det underhåll som utförs baseras i allt väsentligt på den underhållsplan som framtagits under 2019.

Lulebos driftskostnader har ökat med närmare 30 mkr och beror främst på väsentligt ökade försäkringspremier.

Bolagets räntekostnader har ökat med ca 27 mkr jämfört med föregående år och uppgår till ca 72 mkr. Detta beror framför allt på att lån har omlagts till ett högre ränteläge under året. Genomsnittsräntan uppgår till ca 2,7 % (2,2 %), vilket överstiger snittet inom Sveriges Allmännytta (fd SABO, de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige) i samma storlek som Lulebo, där snittet uppgår till ca 2,1 %.
All upplåning sker upplåning genom Luleå kommuns internbank.

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 105 mkr (78) och resultat efter skatt uppgår till ca 23 mkr (53).

Hyror
Från 2024-07-01 höjdes bostadshyrorna med 5,45 % (4,2 %, 2023-07-01).

Investeringar
Årets investeringar uppgår till ca 439 mkr (487). Investeringarna består främst av renovering av befintligt fastighetsbestånd. Årets investeringar i nyproduktion uppgår till ca 180 mkr (46) och avser 20 lägenheter på Björkskatan, vilka färdigställdes hösten 2024, samt 152 lägenheter på Kallkällan.

Finansiell ställning
De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet 2024-12-31, till 146 mkr (146 mkr). Under året har långfristiga externa skulder om 315 mkr amorterats och därefter nyupplånats i Luleå kommuns internbank. Bolaget har en belåningsgrad (räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde + pågående investeringar) på ca 55 % (54 %). Snittet inom Sveriges Allmännytta uppgår till ca 62 % (63 %). Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till ca 1 755 mkr (1 713), vilket motsvarar en soliditet på ca 39 % (41 %).

20250417020001

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

Resultat
Resultat efter finansiella poster för 2025 beräknas uppgå till ca 20 mkr (utfall 2024; 105 mkr, inkl erhållna försäkringsersättningar. Ca 27 mkr exkl engångintäkter). Minskningen beror främst på ökade räntekostnader.

Investeringar
För närvarande pågår större renoveringsprojekt bl a på Marieberg i Gammelstad (ROT) samt Porsön (bl a utvändig miljö, fasader och fönster). Totalt beräknas utgifter för underhållsprojekt uppgå till närmare 250 mkr under år 2025. Den största delen av dessa åtgärder belastar inte resultatet utan klassificeras som investeringar enligt K3-regelverket. Vidare pågår nyproduktion av 152 lägenheter på Kallkällan. Beräknad inflyttning under våren 2026.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagets verksamhet, resultat och ställning är exponerat för ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till ränterisker, risker för hyresförluster samt risker för fastighetsskador. Riskerna hanteras genom efterlevnad av upprättad finanspolicy och systematisk kreditbedömning. Luleå kommun har upprättat en internbank i vilken Lulebo ingår. Detta leder till ökad kontroll och kunskap över bolagets finansiella situation, samtidigt som risken minskar för beroende av externa parter vid rådgivning kring detta komplexa regelverk. Samtliga fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Då lägenhetsbeståndet är gammalt och har ett eftersatt underhåll kan det leda till exempelvis vattenskador. Detta hanteras genom att fastigheterna besiktigas och att underhållsplaner har upprättas samt att förebyggande underhåll sker med prioritet där det bäst behövs. En osäkerhetsfaktor är den hörga inflationen som leder till att kostnaderna för renovering och underhåll ökar väsentligt kommande år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Se not 28.

20250417020002

Hållbarhetsrapport

Utgångspunkter för Lulebos verksamhet

Lulebo har, som allmännyttigt bostadsbolag, en viktig roll i utvecklingen av Luleå som bostadsort och attraktiv tillväxtkommun. Bolagets uppgift är att utveckla bostäder, bostadsområden och stadsdelar av god kvalitet samt skapa hållbara och trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Verksamheten bygger på de beslut som fattas i kommunfullmäktige och de inriktningsbeslut och policys som ingår i bolagets ägardirektiv och i andra styrdokument. Vidare utgår Lulebos verksamhet från självskrivna och grundläggande värderingar om alla människors lika värde och om jämställdhet.

- Lulebo utformar sina uthyrnings-, förvaltnings- och utvecklingsprocesser med rutiner och regelverk och medarbetarna levererar bemötande och service i enlighet med en övergripande likabehandlingsprincip.

- Lulebo tar aktivt avstånd från alla former av trakasserier, kränkande särbehandling och mobbing.

- Lulebo har nolltolerans mot alla former av mutor och korruption liksom mot förskingring, penningtvätt, otillåtna provisioner, utpressning, bedrägeri och gynnande av familj eller vänner i affärssammanhang. Bolaget förväntar sig att dess entreprenörer/leverantörer har samma nolltolerans.

- Lulebo värnar om de mänskliga rättigheterna samt om arbetsrätt och miljöhänsyn. Bolaget kräver också att dess entreprenörer/leverantörer har samma värnande inställning.

- Av medarbetarna i Lulebo utgör i medeltal andelen kvinnor 47 % och män 53 %. I bolagets ledningsgrupp är fördelningen 43 % kvinnor och 57 % män. I styrelsen är fördelningen 33 % respektive 67 %.

Medarbetare och arbetsmiljö

Lulebos framgång bygger på engagerade och kompetenta medarbetare. En trygg arbetsmiljö, kontinuerlig kompetensutveckling och välmående personal är avgörande för att möta framtidens krav och säkerställa en långsiktigt hållbar verksamhet. Under 2024 har Lulebo fokuserat på att stärka bolagets processer, säkerställa en god arbetsmiljö och vidareutveckla friskvårdsarbetet för att skapa förutsättningar för en hållbar och attraktiv arbetsplats.

HR-strategi och utveckling

Under året har bolaget arbetat aktivt med att strukturera och utveckla processerna för rekrytering, kompetensförsörjning och kompetensutveckling.
Som ett första steg initierades ett pilotprojekt för att utvärdera hur processkartläggning bäst kan genomföras framöver. Det fokuserade på avvikelsehantering, vilket resulterade i ett skifte i perspektiv – från att enbart tala om avvikelser till att istället betona förbättringsarbete. Arbetet har omfattat intervjuer och workshops med representanter från verksamheten. De insamlade underlagen har därefter presenterats för ledningsgruppen för beslut. Syftet har varit att säkerställa effektiva och tydliga arbetssätt.

För att skapa struktur och långsiktighet i förbättringsarbetet har en förbättringsgrupp etablerats. Gruppen arbetar utifrån en tydlig process och klara rutiner för att hantera både förbättringsförslag och avvikelsehantering.

Ett kartläggningsarbete av bolagets huvud-, del- och nyckelprocesser har initierats. Arbetet är en del av det fortsatta utvecklingsarbetet med processkartläggning och syftar till att skapa en tydligare struktur och effektivare arbetssätt inom bolaget.

20250417002003

Friskvård och hållbart arbetsliv
Lulebo ser friskvård som en central del av ett hållbart arbetsliv och ett strategiskt verktyg, för att främja både arbetsmiljö och engagemang. Under 2024 initierades friskvårdsgruppen med målsättningen att genomföra månatliga aktiviteter med en bred inriktning på friskvård. Syftet har varit att inspirera till fysisk aktivitet, gemenskap och välbefinnande. Aktiviteterna har omfattat allt från träning på gym och gemensamma motionslopp till sociala evenemang såsom hockeykvällar och kreativa aktiviteter.

Arbetsmiljö och skyddskommitté
Under 2024 har Lulebo övergått från en arbetsmiljökommitté till en skyddskommitté för att skapa en tydligare struktur och stärka arbetsmiljöarbetet, både internt och i enlighet med lagkrav. Skyddskommittén har haft regelbundna möten där såväl lagstadgade arbetsmiljöfrågor som uppkomna ärenden har hanterats. Ett särskilt fokus har lagts på arbetsmiljöuppföljning, där insatser har gjorts för att säkerställa att samtliga grundläggande utbildningar och certifieringar uppfyller gällande arbetsmiljökrav.

Som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet har även en utvärdering av företagshälsovården genomförts under året. Under 2024 hade Lulebo Kommunhälsan som företagshälsovård, och utvärderingen har legat till grund för en översyn av framtida behov. Resultatet kommer att utgöra en viktig grund för den kommande upphandlingen och säkerställa att Lulebo får rätt stöd i arbetsmiljö- och hälsofrågor framöver.

Praktikanter och sommarjobbare – en satsning på framtidens kompetens
Som en del av Lulebos samhällsnyttiga uppdrag har bolaget under året arbetat aktivt för att stärka samarbetet kring praktikplatser för studerande från olika utbildningar. Genom att erbjuda praktikplatser skapar Lulebo förutsättningar för kompetensutveckling och kompetensförsörjning i Luleå, vilket bidrar till att långsiktigt säkra branschens och kommunens behov av kvalificerad arbetskraft.

Under sommaren 2024 tog Lulebo emot fyra feriejobbare i taget under tre olika perioder. För att säkerställa en god introduktion och meningsfull arbetsperiod anställdes en handledare med uppdrag att koordinera och stödja feriejobbarna. Arbetet har varit framgångsrikt och uppskattat, och kommer att fortsätta som en del av Lulebos engagemang för unga i arbetslivet även under kommande år.

Sjukfrånvaro, frisknärvaro och övertidsuttag
Lulebo följer upp sjukfrånvaro, frisknärvaro och övertidsuttag som en del av sitt systematiska arbetsmiljöarbete.

Låg sjukfrånvaro, hög frisknärvaro och ett balanserat övertidsuttag är viktiga indikatorer på en hållbar arbetsmiljö. Dessa områden kommer även fortsatt att vara prioriterade i Lulebos arbetsmiljöstrategi.

En del av arbetet för att främja hälsa och välmående är att Lulebo har ett årligt friskvårdsbidrag. Bidraget syftar till att stimulera fysisk aktivitet och ge medarbetarna goda förutsättningar för en aktiv livsstil.

År	Sjukfrånvaro (%)	Frisknärvaro (%)
2022	3,9 %	65 %
2023	4,3 %	70 %
2024	4,4 %	76 %

Låg sjukfrånvaro, hög frisknärvaro och ett balanserat övertidsuttag är viktiga indikatorer på en hållbar arbetsmiljö. Dessa områden kommer även fortsatt att vara prioriterade i Lulebos arbetsmiljöstrategi.

En del av arbetet för att främja hälsa och välmående är att Lulebo har ett årligt friskvårdsbidrag. Bidraget syftar till att stimulera fysisk aktivitet och ge medarbetarna goda förutsättningar för en aktiv livsstil.

20250417020004

Hållbarhet i tre dimensioner samt ökat fokus på stadsdelsutveckling

Lulebo arbetar med hållbarhet i tre dimensioner, både i människornas vardag och på ett långsiktigt, strategiskt sätt. Social hållbarhet är en grundpelare i bolagets uppdrag: att tillhandahålla hem för alla samtidigt som man bidrar till skapandet av en hållbar stad och ett hållbart samhälle. Dessa mål kan Lulebo uppnå tillsammans med bolagets hyresgäster och i samverkan med andra aktörer i staden.

En positiv utveckling av Luleås bostadsområden och stadsdelar är en viktig del av Lulebos strategiska hållbarhetsarbete. Detta arbete utgör också steg på vägen såväl mot Luleå kommuns övergripande hållbarhetsmål och visionen om fler Lulebor fram till år 2040 som mot de globala målen inom Agenda 2030. Attraktiva och hållbara stadsdelar där människor vill bo och kan leva ett gott liv idag och i framtiden är helt enkelt en viktig förutsättning för denna målsättning.

Lulebo ska vara den goda grannen

Från och med hösten 2021 och fortsatt under 2022–2024 har bolaget haft ökat fokus på sin roll som stadsdelsutvecklare. Lulebo är en viktig aktör när det gäller bostadsförsörjning och även om bolaget inte själv bygger och hyr ut alla bostäder ska man vara den goda grannen som samverkar med andra aktörer för att öka platsens och stadens attraktivitet. Som god granne bidrar Lulebo till att göra det intressant för andra aktörer att etablera sig och satsa på en verksamhet i Luleå. Genom att arbeta tillsammans med andra aktörer för att skapa en positiv utveckling som gör att det går bra för människorna gynnas också Lulebos egen affär som kommunalt bostadsbolag.

Pilotsatsning på Hertsön - för utveckling av nya tankar och arbetssätt

Hertsön är ett av Luleås största bostadsområden sett såväl till ytan som till befolkningsmängden och Lulebo har sitt största bostadsbestånd (exklusive studentlägenheter) på Hertsön. Stora satsningar pågår för närvarande i området, bland annat byggs en ny skola, en sporthall och ett badhus i centrum och framöver kommer även satsningar på en ny industripark och ett helt nytt bostadsområde i anslutning till det befintliga. Detta gör Hertsön till ett strategiskt viktigt utvecklingsområde både för Luleå kommun och för Lulebo.

Lulebo har bestämt sig för att vara med i matchen. Tillsammans med andra aktörer ska bolaget arbeta för att utveckla Hertsön utifrån de specifika möjligheter och utmaningar som finns i området. Under hösten 2021 påbörjade Lulebo de allra första aktiviteterna och under 2022–2024 fortsatte bolaget utvecklingsarbetet som fått namnet "Hertsöpiloten". Det handlar om att hitta, testa och utvärdera nya tankar och arbetssätt för stadsdelsutveckling i samverkan med andra aktörer.

Lulebos arbete för social hållbarhet

För Lulebo handlar social hållbarhet om målet att skapa ett gott och tryggt liv och en god livsmiljö för människor i Luleå, nu och i framtiden. Dessa aspekter är också viktiga för att öka attraktiviteten hos Lulebos bostadsområden och på så sätt bidra till bolagets affärsmässiga framgång. Lulebo tar årligen ett bo-socialt ansvar för att bidra till ökad trygghet, starkare gemenskap och minskad segregation i bolagets olika bostadsområden. Några exempel på Lulebos arbete för social hållbarhet ryms under de rubriker som följer.

Hem för alla

Lulebos uppdrag är att tillhandahålla ett varierat utbud av bostäder som tillgodoser boendebehov i olika livssituationer och för olika sociala grupper och åldersgrupper inom Luleås stadsdelar samt i Råneå. För att kunna möta hyresgästernas önskemål och behov erbjuder Lulebo boende i olika kategorier.

Under 2024 fanns följande bostäder i Lulebos bestånd:

- Ca 6 300 hyreslägenheter med 1–7 rum, fördelade över alla stadsdelar samt i Råneå.
- Sex trygghetsboenden med totalt 326 hyreslägenheter samt två årgångshus med totalt 61 hyreslägenheter.

  Lägenheterna i trygghetsboenden och årgångshus kännetecknas av att de har viss tillgänglighetsanpassning och att de är avsedda för hyresgäster som har fyllt 65 år. Till trygghetsboenden hör också en trivselvärdsfunktion med dagliga, hälsofrämjande och sociala aktiviteter för hyresgästerna.

20250417020005

Under 2024 har trivselvärdsfunktionen levererat totalt 1 602 aktiviteter (1 623 under 2023) med totalt 15 785 deltagare (15 054 under 2023).

- Ca 1 050 studentlägenheter; omöblerade lägenheter med 1–3 rum samt möblerade och några omöblerade rum i korridor.

Lediga Lulebolägenheter tilldelas baserat på kötid
Lulebo finns till för alla som bor i Luleå och bolagets grundläggande värdering om alla människors lika värde manifesteras bland annat genom att organisationen bemöter alla på samma sätt och att samma villkor och rutiner gäller för alla Lulebos hyresgäster. Lulebo väljer inte sina hyresgäster. I stället baseras uthyrningen på kötid och ett regelverk med relativ låga trösklar; för att kunna bli erbjuden ett hyreskontrakt behöver man vara 18 år fyllda och ha styrkt god ekonomi (inga betalningsanmärkningar och någon typ av inkomst under sex månader framåt).

Förturer i enlighet med ägardirektivet
Lulebo har enligt ägardirektivet delansvar för kommunens bosättningsuppdrag. Under 2024 tilldelades totalt 12 lägenheter, 2 % av lägenhetsomsättningen (exklusive studentlägenheter, trygghetsboenden, nybyggnationer samt ompubliceringar), via Luleå kommuns Infrastruktur- samt Arbetsmarknads- och utbildningsförvaltningar (ISF och AUF), till kvotflyktingar (jämfört med 33 lägenheter och 4 % av omsättningen under 2023).

Lulebo bidrar också till att tillgodose Luleå kommuns behov av bostäder till personer i socialt utsatta grupper. Hyresavtalen tecknas i dessa fall med kommunen (ISF) som också ansvarar för att samordna och fördela bostäderna medan socialtjänsten ansvarar för sociala insatser till den enskilde. Under 2024 tilldelade Lulebo totalt 8 lägenheter, 1 % av omsättningen, till denna grupp (jämfört med 1 lägenheter, ca 0,1 % av omsättningen under 2023).

I ägardirektivet för 2023 tillkom att Lulebo ska ge förtur till våldsutsatta kvinnor och under 2024 har 1 lägenhet tilldelats denna grupp.

Under 2024 beviljades också 4 ansökningar, 0,5 % av omsättningen, gällande akut medicinsk förtur. Det kan jämföras med 6 beviljade ansökningar, 0,8 % av omsättningen under 2023.

Under 2024 påbörjade Lulebo, i samarbete med kommunen (ISF och AUF), omvandlingen av ukrainska flyktingars drygt 100 st tidsbegränsade övergångskontrakt till egna kontrakt. Arbetet fullföljs under 2025.

Trygg och bra boendemiljö
Alla hyresgäster ska kunna trivas och känna sig trygga i sitt boende. Detta är ett av Lulebos viktigaste fokusområden och därför arbetar bolaget aktivt, både självständigt och i samarbete med exempelvis polisen och Luleå kommun, med trygghetsskapande åtgärder.

Bolaget har under året etablerat ett eget bosocialt team med en hyresjurist, en utredare och en ekonom som arbetar med uppföljning av skulder med mera Bolagets bovärdar har fått ett tydligare uppdrag kring arbete med störningar och utanför kontorstid finns en extern störningsjour som hyresgästerna kan vända sig till. Inkomna klagomål avseende bland annat störningar följs noga.

Några exempel på aktiviteter som Lulebo har genomfört under 2024 för att skapa en trygg boendemiljö:

- Ett vaktbolag ronderar dagligen, för Lulebos räkning, bolagets bostadsområden. Vaktbolaget rapporterar alla avvikelser, till exempel om det finns övergivna bilar på bolagets parkeringar eller om det är stökigt kring hyresgästlokalerna, men de utför också aktivt åtgärder som att stänga portar och dörrar som står öppna.

- Bolagets hyresgäster samt bovärdar, områdeschefer, driftentreprenörer, reparatörer och det bosociala teamet lämnar också löpande rapporter om otrygga platser, nedskräpning, klotter, trasig belysning med mera.

20250417020006

- Lulebo har nolltolerans mot klotter då detta skapar otrygghet och bidrar till intrycket att man inte bryr sig om området. Lulebos ambition är att allt klotter ska tas bort direkt, även om det kan vara svårt under vintertid i Luleå. Bolaget polisanmäler också klotter som skadegörelse.

- Lulebo har under 2024 fortsatt samarbetet med bland annat Luleå kommun och polisen avseende effektiv samverkan för trygghet (EST). Från och med början av 2021 finns en struktur och ett arbetssätt för frekvent och regelbunden avrapportering om aktiviteter och incidenter på utvalda bostadsområden i syfte att upprätthålla en gemensam lägesbild och prioritering av insatser.

- Lulebo sätter extra fokus på bostadsområden som upplevs som stökiga, till exempel genom extra bevakning, men bolaget försöker också se till att den verksamhet som bedrivs i våra lokaler i dessa stadsdelscentra ska vara av den typen som genererar folk i rörelse även på kvällstid, om upprustning i områdena samt om att vara med på och stötta aktiviteter som skapar meningsfull fritid för ungdomar i området. Det senare har Lulebo kunnat göra bland annat genom att bidra med sponsring och fritidsmedel.

Renovering och underhåll för en bra och hälsosam boendemiljö
En bra boendemiljö innebär också att Lulebos fastigheter är i gott skick och erbjuder en hälsosam och trivsam inne- och utemiljö. Lulebo satsar på renoveringar och underhåll av sitt bostadsbestånd enligt en plan för kommande år fram till 2025. Här följer några exempel på aktiviteter som Lulebo har startat och/eller genomfört under 2024 för bra och trygg boendemiljö:

- ROT-renoveringen av alla lägenheter på Mariebergsvägen i Gammelstad startade under hösten 2022 och beräknas vara färdig under 2025. I samband med renoveringsarbetet tillskapar Lulebo också sex nya lägenheter i tidigare tvättstugeutrymmen.

- Under 2024 fortsatte Lulebo med förbättring av parkeringsmöjligheter på Hertsön genom nya/renoverade garage, bredare parkeringsplatser och förbättrade kör- och parkeringsytor.

- På Professorsvägen 2–340 på Porsön har renoveringar och uppfräschning av området pågått sedan 2016 då etapp 1 startade. Arbetet färdigställdes i slutet av 2024 då alla lägenheter på dessa adresser har fått ett förbättrat inomhusklimat för de boende, samtidigt som utomhusmiljön har uppdaterats med nya fasader och balkongräcken samt nya lekplatser, fler planteringar och sittytor.

Boinflytande
Bostadsbolag är enligt lag skyldiga att erbjuda hyresgästerna boinflytande. Tanken bakom detta är att hyresgästerna ska känna ett större ansvar för sitt bostadsområde och att de ska skapa aktiviteter som leder till ökad trygghet. Lulebo vet att områden med aktiva hyresgäster har mindre skadegörelse och mer status samt att attraktiva områden har lägre omflyttning, färre vakanser och minskat hyresbortfall.

Det är en utmaning för Lulebo att nå ut till så många hyresgäster som möjligt för att människor i olika ålderskategorier och med olika ursprung och bakgrund ska kunna utöva boinflytande. För att ingen ska diskrimineras eller uteslutas arbetar Lulebo för att skapa mötesplatser och tillfällen som möjliggör möten mellan människor och som bidrar till öppenhet och inkludering.

Under 2024 har Lulebo genomfört ett antal aktiviteter för ökat boinflytande, exempelvis:

- Möten med lokala hyresgästföreningar och med aktiva Vår Gård-grupper har skapat förutsättningar för hyresgäster att komma till tals och påverka det som händer i området för ökat engagemang och känsla av delaktighet.

- I ett samrådsförfarande inför större renoveringar, till exempel på Edeforsgatan i bostadsområdet Örnäset, har Lulebo dels genomfört en hyresgästenkät, dels bjudit in hyresgästerna till möte för att få information, ställa frågor och tycka till.

20250417020007

Fritidsmedel
Lulebo verkar för att aktiviteter och mötesplatser i bostadsområdena är jämställda och att de riktas mot olika grupper i beståndet. Alla ska känna sig inkluderade och alla ska ha möjlighet att delta. Precis som tidigare år har Lulebo under 2024 stöttat och bidragit till att möjliggöra ett antal varierade aktiviteter med hjälp av öronmärkta fritidsmedel som hyresgästerna ansökt om, antingen via Vår Gård-grupper eller via lokala hyresgästföreningar som finns i våra bostadsområden.

Externa samarbeten och sponsring
Aktiva föreningar bidrar till meningsfull fritid då idrott och kultur berikar vardagen och skapar mervärden för alla som bor i Luleå. Både Lulebo och våra hyresgäster har också allt att vinna på ökad stolthet och ökat ansvarstagande. Därför är det naturligt för Lulebo att arbeta för att skapa förutsättningar för en meningsfull fritid och social gemenskap i våra bostadsområden och i deras närmaste omgivning. Ett sätt för oss att bidra till detta är genom sponsring av lokalt förankrade och verksamma föreningar och aktiviteter inom idrott, fritid och kultur. Vi har också etablerat långa, affärsmässiga samarbeten med flera av Luleås elitlag.

Samarbeten och sponsring ses som en del av verksamhetens uppdrag och sker alltid på affärsmässiga grunder och till ömsesidig nytta för två eller fler parter.

- Lulebos externa samarbeten och sponsring uppgick till ca 3 miljoner kronor under 2024. De största mottagarna av medel under året var Luleå Hockey, IFK Luleå, BC Luleå, Luleå Basket, Luleå Basketcentrum och Luleå Ridklubb.

- Utöver Lulebos samarbeten med elitlagen sponsrade bolaget 25 föreningar verksamma inom idrott och kultur/samhälle.

Hertsöpiloten - för utveckling av nya tankar och arbetssätt
Lulebo ser på Hertsön som en stadsdel med stor potential. Platsens läge i förhållande till stadens centrum såväl som dess absoluta närhet till både naturen och vattnet är faktorer som kan utvecklas och nyttjas mycket mer. Här finns också ett bra utbud av fritidsaktiviteter, ett starkt civilsamhälle, god offentlig service och handel i stadsdelens eget centrum. Det finns även utmaningar, som att Hertsön har en något högre andel barn som lever i ekonomiskt utsatta hushåll samt något högre ohälsotal och arbetslöshet än genomsnittet i kommunen, och det behöver vi alla hjälpas åt med att hantera.

Lulebo har ringat in fyra fokusområden för detta utvecklingsarbete:

- "Stabil grogrund", med barn och unga i fokus
- "Trygga, trivsamma kvarter", för ökad trivsel och trygghet
- "Jag är med", för fler i sysselsättning
- "Hållbar, attraktiv stadsdel", med fokus på platsens attraktivitet på kort och lång sikt.

Under 2024 har Lulebo genomfört följande aktiviteter inom "Hertsöpiloten":

- Frukost och mellanmålssatsning på Hertsöns skolor

  Den gemensamma satsningen med frukost på Hertsöskolan har fortsatt under 2024, två dagar i veckan serveras frukost och ca 65 elever kommer till frukosten varje gång. På Ängskolan serveras mellanmål på läxstudion, ca 30 elever kommer dit varje vecka och intresset för läxhjälp och skolresultaten ökar. På Svedjeskolan har ett samarbete inletts under 2024 där bidrar Lulebo med fruktkorgar till de som saknar frukt för den gemensamma fruktstunden.

- Fortsatt samverkan med Rädda barnen "På Lika Villkor"

  Ett nytt avtal är tecknat med Rädda Barnen som fortsätter sin verksamhet inom PLV (På Lika Villkor) med Hertsöskolan där man tillsammans bedriver läxhjälp, ca 20 elever deltar per gång. Rädda Barnen driver också fortsatt tjej- och killforum för högstadieelever och ett unga ledarprogram för gymnasieungdom. Under lov arrangeras olika lovaktiviteter på Hertsön. Rädda barnen lyfte sin killforumverksamhet på Barnrättsdagen i Norrbotten under hösten och under Mänskliga Rättighetsdagarna i Skellefteå i november deltog Rädda Barnen och Lulebo tillsammans på scen om berättade om sitt samarbete.

20250417020008

- Invigning av en ny social mötesplats – Aktivitetshuset Kubben

  Under våren 2024 invigdes Aktivitetshuset Kubben på Hertsön, en ny social mötesplats som drivs i en trepartsamverkan mellan Lulebo, Kultur- och fritidsförvaltningen inom Luleå kommun och Studiefrämjandet Norrbotten. Huset har fyra definierade verksamheter som primärt vänder sig till aktörer på Hertsön och till hertsöborna. Aktivitetshuset är till för det lokala **föreningslivet**, för **publik verksamhet** där tröskeln ska vara låg för många att kunna delta med t ex musikframträdanden, föreläsningar och loppisar. Här sker också **barn- och unga** verksamhet för mellanstadiebarn en gång i veckan via Rädda Barnen inom deras DOIT-verksamhet. Det är också en "Hubb" en plats för **utvecklingsfrågor**, t ex lokala dialoger om Hertsöns framtid mellan olika aktörer. Här träffas nu Hertsöns områdsgrupp en gång i månaden, där Lulebo försöker delta så ofta det går.

  Kubben är också ett hållbarhetshus inom klimat och miljö med olika temaföreläsningar i området och olika återbruksaktiviteter anordnas. I juni arrangerades bl a cykelns dag tillsammans med Mobila teamet inom Luleå kommun, där begagnade cyklar aktionerades ut och även cykelservice och cykelskola anordnades. I september anordnades den landsomfattande digiloga konferensen "A Sustainable Tomorrow" tillsammans med det kommunala renhållningsbolaget Lumire, Kultur- och fritidsförvaltningen och Studiefrämjandet.

- Jobbsökardagar på Hertsön under våren och hösten

  Under 2024 fortsatte samverkan med Arbetsmarknadsförvaltningen och Arbetsförmedlingen samt lokala bolag i genomförande att Jobbsökardagar på Hertsön. Namnet för aktiviteten kallas för "Jobbchansen" och arrangeras främst av Kompetenslotsen på AMF där Lulebo stöttar arrangemanget med fika på Aktivitetshuset Kubben och informationsspridning. Under 2024 ökade antalet besökare från tidigare 60 personer till 180 respektive 100 personer och flera har gått vidare i någon form av sysselsättning. De som är långt ifrån arbetsmarknaden är en särskilt utpekad och inbjuden målgrupp till detta event, så utfallet är gott.

- Ferieungdomar på Hertsön

  Under 2024 tog Lulebo för första gången in ferieungdomar till sin verksamhet och började på Hertsön med fyra ungdomar per gång under tre perioder, de arbetade med skötsel av utemiljö och även sociala aktiviteter i Lulebos trivselboenden samt aktiviteter på Hertsö torget.

- Centrumsamverkan för ett levande och tryggt Hertsö centrum

  Under året har löpande samtal pågått med både kommunala aktörer som verkar i centrum, skolan, fritidsgården, bibliotektet, byggprojektledningen av nya skolan, Trafik och park och olika civilsamhällesaktörer såsom LSK och Svenska kyrkan. Även lokala näringslivsaktörer som Hertsöns konditiori, ICA, Pizzerian och boende i årgångshuset har deltagit i samtal kring Hertsö centrum. Centrumfasaden har renoverats under sommaren och nya fotoväggar med lokala motiv har hängts upp för att stärka identiteten på platsen, växter och bänkar samt en boulebana har också placerats ut i centrum. Även vid Hertsöskolan har Lulebo ställt ut bänkar till skolbarnen.

  Under sommaren arrangerades tillsammans med Kultur- och fritidsförvaltningen, Konsthallen och LSK en aktivitet för ferieungdomar som gjorde gatukonst i Hersö centrum.

- Dialoger med politiker och kommunledning samt studieresa till Helsingborg, Drottninghög

  Under året har löpande samtal förts med kommunledning och politiker för att samlas kring en gemensam långsiktig satsning på Hertsön. Under hösten arrangerade Lulebo en studieresa till Helsingborg och stadsdelen Drottninghög för att ta del av deras arbetssätt, samverkansformer och konkreta arbete att förflytta en utsatt stadsdel till en stadsdel som nu kännetecknas av inflyttning och ökad trygghet och attraktivitet. På resan deltag kommunpolitiker och tjänstepersoner från kommunstaben, totalt deltog 10 personer på studieresan. Även den nya innovativa stadsdelen Oceanhamnen besöktes under denna resa.

20250417020009

- Öppet samtal med utgångspunkt ifrån näringslivets roll på Hertsön

  Under hösten arrangerades ett öppet samtal av Lulebo, Luleå kommun och Region Norrbotten med en bred grupp av samhällsaktörer på lokal och regional nivå. Exempelvis deltog kommunala aktörer, lokala civilsamhällesaktörer, några boende samt representanter från LTU, Region Norrbotten, Länsstyrelsen, Arbetsförmedlingen tillsammans med näringslivsrepresentanter från Luleå industripark (Talga, SSAB, LKAB) och det lokala näringslivet. Volvo Cars medverkade på länk och berättade om sin platssamverkan med lokala aktörer och fastighetsbolaget Framtiden AB i Tynnered. Behov och önskemål om stärkt samverkan finns där vi kan nyttja våra gemensamma krafter i utvecklingen av Hertsön och stärka den sociala hållbarheten på platsen. Fortsatt arbete med tanken om vi kan hitta någon form av lokalt socialt samhällskontrakt sker.

- Kommunikation och kunskapsspridning, inspiration till andra

  Under året har Lulebos arbete med "Hertsöpiloten" presenterats i ett flertal olika forum, bl a för Hållbart byggande nätverket, Luleå Rotary Club, Luleå näringslivs branschråd bygg och fastighet, under Allmännyttans fastighetsdagar som genomfördes i Luleå under våren 2024, vid MR-dagarna i Skellefteå. Nordea Sverige besökte också Aktivitetshuset Kubben under hösten. Ett flertal filmer har producerats som dokumenterar och presenterar olika samarbeten och partnerskap inom Hertsöpiloten. Vi ser att vi inspirerar andra, exempelvis det kommunala bolaget, Luleå Energi, som nu går in i ett liknande samarbete med Rädda Barnen på stadsdelen Porsön.

Hertsöpiloten kan fungera som motor i samverkan/nätverkande för hela Hertsöns bästa. Utvecklingsarbetet på Hertsön är långsiktigt (minst till 2030). De satsningar och arbetssätt som fungerar på Hertsön kommer också, allt eftersom och i lämplig takt, att skalas upp för att användas i fler stadsdelar i kommunen. Utgångspunkten är att varje stadsdel och varje bostadsområde har sin egna karaktär och sina egna möjligheter och utmaningar. Det kommer alltid att finnas en unik uppsättning av lokala aktörer som ska involveras i utvecklingsarbeten och i olika satsningar på varje plats. Det är så Lulebo tänker om stadsdelsutveckling.

Lulebos arbete för ekologisk hållbarhet

Lulebo ska erbjuda bra bostäder och lokaler med god inre och yttre miljö samt verka för en ekologiskt hållbar utveckling av samhället genom resurshållning, återanvändning och minskad spridning av skadliga ämnen vid byggnation, underhåll, förvaltning och avveckling av bostäder och lokaler. Bolaget ska också följa tillämpliga lagar och föreskrifter och ständigt arbeta för att minska den egna verksamhetens miljöpåverkan.

Lulebos ambition är att bygga och förvalta energisnåla hus som sparar på resurser och som ger ett hälsosamt boende. Bolaget ska också verka för att skapa boendemiljöer som värnar om både människa och ekosystem. Miljöarbetet involverar alla delar av verksamheten och alla medarbetare inom Lulebo. För att lyckas fullt ut med miljöarbetet krävs även att både entreprenörer/-leverantörer och hyresgäster är delaktiga.

Tre prioriterade fokusområden

Lulebo har identifierat tre fokusområden i verksamheten som man valt att prioritera åtgärder inom:

- Minskad energiförbrukning.
- Skärpta miljökrav vid byggentreprenader och underhållsarbeten.
- Minskad mängd osorterat avfall (brännbart/energiåtervinning): Lulebo ska ständigt arbeta för att minska mängden osorterat avfall och här ligger bolaget långt framme.

Minskad energiförbrukning

Lulebo arbetar kontinuerligt med energioptimering av fastighetsbeståndet i syfte att minska den totala energiförbrukningen. 100 % av den värmeenergi som förbrukas i bolagets fastigheter består av fjärrvärme från Luleå Energi. 90 % av denna fjärrvärme kommer från industriell restvärme - en spillprodukt som alltså återvinns som värme i Lulebos fastigheter.

20250417020010

Lulebo bidrar också till minskad energiförbrukning bland annat genom att:

- Fortsätta investera och uppgradera våra värme- och ventilationssystem till mer moderna och energieffektiva alternativ.
- Byta ut äldre belysningsarmaturer och installera energisnålare maskiner i tvättstugorna.
- Erbjuda effektiva lösningar för motorvärmarstyrning.

Under 2024 fortsatte Lulebos ROT-renovering av 160 lägenheter på Mariebergsvägen i Gammelstad. Lägenheterna får ny ventilation med återvinning av värme vilket ger en energibesparing på ca 15 %, samtidigt som hyresgästerna får ett bättre inomhusklimat.

På Professorsvägen på Porsön färdigställde Lulebo under 2024 den tredje och avslutande etappen av en renovering som inkluderar tilläggsisolering av fasad, nya energieffektiva fönster samt ny ventilation med återvinning av värme. Detta beräknas ge en energibesparing på 20–25 %.

Under 2024 färdigställde bolaget också ombyggnad och renovering av studentlägenheter på Väderleden på Björkskatan där byte av ventilationen kommer att ge en energibesparing motsvarande 100 000 kWh/år.

Under 2024 har Lulebo fortsatt byggandet/konverterandet av parkeringsplatser med möjlighet till elbilsladdning i enlighet med bolagets strategi för fortsatt utveckling av möjligheter till elbilsladdning i alla bostadsområden. I samband med pågående nybyggnad och renovering av parkeringsplatser bland annat på Hertsön utrustas alla parkeringsplatser med helt nya motorvärmarhuvar som erbjuder både ett klassiskt motorvärmaruttag och ett uttag för elbilsladdning.

Skärpta miljökrav vid byggentreprenader och underhållsarbeten
Inriktningen för Lulebos bygg- och underhållsprojekt inkluderar att bolaget ska välja mer miljövänliga material och byggmetoder, samt återbruka och bevara material med hög kvalitet. Även i andra upphandlingar finns miljökraven med som en faktor.

Till exempel sker Lulebos elavtal, som är tecknat med Luleå energi, enligt miljövarudeklarationen EPD, Enviromental Product Declaration. Det innebär att elströmmen är certifierad enligt ISO-normen. Med EPD-märkt Vatten El från Luleälven får Lulebo vetskap om elens påverkan på miljön ur ett livscykelperspektiv där miljöprestandan är kvalitetssäkrad av ett ackrediterat certifieringsorgan. Lulebo får inblick i sin resursförbrukning, utsläpp, avfall, återvinning och markanvändning. Det är 100 % förnybart och minskar Lulebos koldioxidpåverkan.

Under 2022 startade Lulebo, tillsammans med avdelningen för Industriellt och hållbart byggande vid Luleå tekniska universitet, ett långsiktigt samverkansprojekt inom hållbar renovering för ökad kvalitet med minskad klimatpåverkan. Projektet fortsatte under 2023 och 2024.

Minskad mängd osorterat avfall
Lulebo arbetar ständigt för att minska mängden osorterat avfall (brännbart/energiåtervinning), bland annat genom att tillhandahålla kärl för sortering av avfall i de flesta fraktioner i samtliga bostadsområden. I samband med inflyttning får också alla hyresgäster information om hur avfallet ska sorteras. Många hyresgäster har ändå svårt att sortera sitt avfall på rätt sätt och det finns fortsatt ett behov av att kontinuerligt informera för att både motivera och underlätta sorteringsarbetet.

Fler exempel på aktiviteter inom Lulebos miljöarbete under 2024:

- Lulebo har genomfört radonmätningar i hela beståndet och kartlagt befintliga radonhalter. Endast ett fåtal fastigheter har en radon halt över 200 Bq/m3 luft. Lulebo har en tydlig åtgärdsprocess för de fall de uppsatta riktvärdena överstigs. Arbetet sker systematiskt.
- Lulebo är med i Luleå kommuns klimatnätverk för att stärka samverkan mellan förvaltningar och bolag i att nå de uppsatta miljö- och klimatmålen och hitta gemensamma beröringspunkter, arbetssätt och aktiviteter.

20250417020111

Lulebos arbete för ekonomisk hållbarhet

Luleå kommuns ambition är att växa och bli fler invånare. Lulebo är i högsta grad delaktig i denna sträva genom sitt uppdrag att skapa attraktiva bostadsområden genom både renovering och nyproduktion. Såväl renoveringsprojekt som nyproduktionsprojekt föregås av gedigna kalkyler för att säkerställa att de långsiktigt ekonomiska åtaganden som varje projekt medför är hållbara.

Ekonomisk hållbarhet innebär för Lulebo att bolaget ska ha en bra och sund ekonomi för att kunna underhålla sina fastigheter, förbättra sin service och skapa trivsel och trygghet i våra bostadsområden.

Underhållsplan på ca tre miljarder kronor

En stor utmaning för Lulebo är att fastighetsbeståndet är gammalt och i stort behov av renovering. Lulebo har, tillsammans med extern part, genomfört en underhållsinventering som utmynnade i en underhållsplan där det sammanlagda underhållsbehovet uppgår till cirka tre miljarder kronor. Under 2021 tog bolaget fram en plan för hur Lulebo från egna medel kommer satsa drygt 200 miljoner årligen på renoveringsprojekt, en plan som följs och finns budgeterad för kommande år.

Kostnadseffektivitet och ökade intäkter

För att klara kommande kostnadsökningar och renoveringar krävs inte bara att Lulebo arbetar effektivt med kostnader. Bolaget måste också öka intäkterna för att skapa utrymme för en långsiktigt hållbar ekonomi. Hyran bestäms genom förhandlingar mellan Lulebo och Hyresgästföreningen, vilka företräder hyresgästerna. Tillsammans med Hyresgästföreningen har Lulebo tagit fram en hyressättningsmodell som bygger på att skillnader i hyran ska motsvaras av skillnader i boendevärde enligt hyresgästernas egna värderingar. Bolaget konstaterar att det krävs en ökning av intäkterna för att klara de kommande renoveringarna.

Ägarkrav på soliditet och överskottsgrad

Lulebo har av ägaren ekonomiska krav att nå en soliditet på 25 % samt en avkastning på eget kapital på 2 %. För 2024 uppgår soliditeten till 38,8 % och överskottsgraden till 1,6 %. En ökad satsning på investeringar och underhåll leder till att överskottsmålet inte nås och bedömningen är att det kommer att vara så under flertalet år framöver.

20250417020012

Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	Belopp i kr
Balanserad vinst	1 440 265 517
Årets resultat	23 032 821
Totalt	1 463 298 338

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till nästa år balanseras	1 463 298 338
Totalt	1 463 298 338

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

20250417020013

Resultaträkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Intäkter			
Hyresintäkter	2	703 280	669 277
Avgår: hyresbortfall		-38 929	-37 956
Aktiverat arbete för egen räkning		4 628	4 887
Förvaltningsintäkter		12 578	12 091
		681 557	648 299
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	3	-314 247	-285 507
Underhållskostnader		-127 495	-127 909
Fastighetsskatt		-14 787	-14 893
Driftöverskott		225 028	219 990
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-110 405	-108 817
Bruttoresultat		114 623	111 173
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-21 656	-19 182
Övriga rörelseintäkter	6	87 133	32 049
Övriga rörelsekostnader	7	-5 747	-3 284
Rörelseresultat		174 353	120 756
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 164	1 784
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 643	-44 889
Resultat efter finansiella poster		105 876	77 653
Bokslutsdispositioner	8	-78 807	-24 160
Resultat före skatt		27 069	53 493
Årets skatt	9	-4 036	-463
Årets resultat		**23 033**	**53 030**

20250417020014

Balansräkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,11*	3 986 591	3 359 717
Inventarier, verktyg och installationer	*12*	14 646	15 809
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*13*	263 896	592 119
		4 265 133	3 967 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*14*	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*15*	40	40
		140	140
Summa anläggningstillgångar		4 265 273	3 967 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 581	9 661
Hyresfordringar		1 595	1 975
Aktuell skattefordran		5 559	5 738
Övriga fordringar		12 047	10 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 272	15 277
		40 054	43 209
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		145 789	145 612
		145 789	145 612
Summa omsättningstillgångar		185 843	188 821
SUMMA TILLGÅNGAR		4 451 116	4 156 606

20250417020015

Balansräkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	*16*	33 048	33 048
Reservfond	*17*	176 146	176 146
		209 194	209 194
Fritt eget kapital	*18*		
Balanserad vinst eller förlust		1 440 266	1 431 762
Årets resultat		23 033	53 030
		1 463 299	1 484 792
Summa eget kapital		1 672 493	1 693 986
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	*19*	3 602	3 229
Ersättningsfond byggnader och markanl		100 005	21 572
		103 607	24 801
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	*20*	166 814	118 253
		166 814	118 253
Långfristiga skulder			
Skuld till Luleå kommun koncernkonto	*22*	364 000	1 324 922
		364 000	1 324 922
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	315 000
Leverantörsskulder		89 856	72 382
Skulder till koncernföretag		16 716	26 804
Övriga kortfristiga skulder		1 453	1 844
Skuld Luleå kommun koncernkonto	*22*	1 959 437	501 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*23*	76 740	77 614
		2 144 202	994 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 451 116	4 156 606

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*
Ingående eget kapital 2024-01-01	33 048	176 146	1 484 792
Justering uppskjuten skatt			-44 526
Årets resultat			23 032
Utgående eget kapital 2024-12-31	**33 048**	**176 146**	**1 463 298**

20250417020016

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	105 876	77 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	25	141 230	111 786
		247 106	189 439
Betald inkomstskatt		179	532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**247 285**	**189 971**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 976	-3 856
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		6 120	27 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**256 381**	**213 261**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-438 976	-487 754
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		257	274
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	5 358
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-438 719**	**-482 122**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		182 515	269 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**182 515**	**269 034**
Årets kassaflöde		**177**	**173**
Likvida medel vid årets början		**145 612**	**145 439**
Likvida medel vid årets slut	**26**	**145 789**	**145 612**

20250417020017

Noter

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	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 15-50 år
-Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 25-50 år
-Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 25-50 år

20250417020118

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 överförts 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 omsättningstillgångar 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.

20250417020019

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 27.

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
a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) 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
Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

20250417020

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.

Not 2 Operationell leasing - leasegivare

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	48 894	52 696
Mellan ett och fem år	60 246	47 532
Senare än fem år	10 432	12 258
	119 572	112 486

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

Medelantalet anställda

	2024-01-01-2024-12-31	*Varav män*	*2023-01-01-2023-12-31*	*Varav män*
Sverige	86	46	83	45
Totalt	**86**	**46**	**83**	**45**

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Andel kvinnor		
Styrelsen	33 %	33 %
Övriga ledande befattningshavare	43 %	43 %

20250417021

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Styrelse och VD	1 747	1 697
Övriga anställda	39 918	35 890
Summa	**41 665**	**37 587**
Sociala kostnader	17 788	15 850
(varav pensionskostnader) 1)	4 624	4 020

1) Av företagets pensionskostnader avser 580 tkr (f.å. 550) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar i astighetsförvaltningen

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	-106 811	-106 763
Inventarier, verktyg och installationer	-3 594	-2 054
Totalt	**-110 405**	**-108 817**

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
KPMG		
Revisionsuppdrag	143	165
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01-2024-12-31	2023-01-01-2023-12-31
Övriga ersättningar	8 450	5 119
Ersättning försäkringsbolag	78 683	21 572
Vinst vid avyttring fastigheter	-	5 359
Summa	**87 133**	**32 050**

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Realisationsförluster och utrangeringar	-5 747	-3 284
Summa	**-5 747**	**-3 284**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	-374	-2 588
-Ersättningfond	-78 433	-21 572
Summa	**-78 807**	**-24 160**

20250417020022

Not 9 Skatt på årets resultat

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Aktuell skattekostnad	-	42
Uppskjuten skatt	-4 036	-505
	-4 036	**-463**

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Resultat före skatt	27 068	53 493
Skatt enligt gällande skattesats	-5 576	-11 020
Ej avdragsgilla kostnader samt ej bokförda intäkter	-1 407	-352
Ej skattepliktiga intäkter samt ej bokförda kostnader	42 849	62 578
Ökning/Minskning temporära skillnader	-23 002	-41 038
Skatt hänförlig till tidigare år	-	42
Skillnad skm och bfm avskr by o markanl	-2 685	-1 535
Schablonintäkt placering	-131	-124
Ej avdragsgill ränta	-14 085	-9 014
Redovisad effektiv skatt	**-4 036**	**-463**

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	4 973 450	4 933 825
-Nyanskaffningar	210 630	7 863
-Avyttringar och utrangeringar	-27 738	-10 557
-Omklassificeringar från pågende	527 477	46 405
-Omräkningsdifferenser, omklassificering till kostnad, erh bidrag	1 325	-4 086
Vid årets slut	5 685 144	4 973 450
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 613 733	-1 513 014
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	21 991	6 043
-Årets avskrivning	-106 811	-106 762
Vid årets slut	-1 698 553	-1 613 733
Redovisat värde vid årets slut	**3 986 591**	**3 359 717**
Varav mark	**328 738**	**327 984**

Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	7 040 000	6 300 000
Vid årets slut	7 178 000	7 040 000

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, men även tagit hänsyn till erfarenheter från gjorda försäljningar.

20250417020023

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	49 771	38 545
-Nyanskaffningar	2 431	13 154
-Avyttringar och utrangeringar	-8 971	-1 928
	43 231	49 771
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-33 962	-33 835
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	8 971	1 928
-Årets avskrivning	-3 594	-2 055
	-28 585	-33 962
Redovisat värde vid årets slut	**14 646**	**15 809**

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Vid årets början	592 119	171 787
Omklassificering till byggnad och mark	-527 477	-46 405
Omklassificering till kostnad	-7 014	-
Investeringar	225 915	466 737
Omklassificering pga erh försäkringsersättningar	-19 176	-
Omklassifcering moms	-471	-
Redovisat värde vid årets slut	**263 896**	**592 119**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100	100
Redovisat värde vid årets slut	**100**	**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
			100

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	**40**	**40**

20250417020224

Andelar	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat värde vid årets slut	**40**	**40**

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

	2024-12-31	*2023-12-31*
Antal aktier	33 048	33 048
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 17 Reservfond

	2024-12-31	*2023-12-31*
Redovisat värde vid årets början	176 146	176 146
Redovisat värde vid årets slut	**176 146**	**176 146**

Not 18 Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	2024-12-31
Balanserad vinst	1 440 265 517
Årets resultat	23 032 821
Totalt	1 463 298 338

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till nästa år balanseras	1 463 298 338
Totalt	1 463 298 338

Not 19 Ackumulerade överavskrivningar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Maskiner och inventarier	3 602	3 229
	3 602	**3 229**

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 742 tkr (665) uppskjuten skatt.

20250417025

Not 20 Uppskjuten skatt

2024-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark		-234 559	-234 559
Skattemässigt underskottsavdrag	67 744		67 745
Uppskjuten skattefordran/skuld	67 744	-234 559	-166 814
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**67 744**	**-234 559**	**-166 814**

2023-12-31			
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark		-167 071	-167 071
Skattemässigt underskottsavdrag	48 819		48 818
Uppskjuten skattefordran/skuld	48 819	-167 071	-118 253
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**48 819**	**-167 071**	**-118 253**

Not 21 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2024-12-31		*2023-12-31*	
	Nominellt värde	*Marknads-värde*	*Nominellt värde*	*Marknads-värde*
Skulder				
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	-	-	315 000	1 157
	-	**-**	**315 000**	**1 157**

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet/marknadsvärdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finnas 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 kontraktsperioden. 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 förfallodagar 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. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 0 MSEK (315). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,9 år (2,2) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,7 % (2,5 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 0 MSEK (+1,2).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid.

20250417020250

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 slutförfallodatum 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 ränteswapar) avseende räntebindningen. I posterna ingår även förfallostrukturen på de lån som är upptagna i Luleå kommuns internbank.

	241231	**231231**
Inom 0-1 år	364	816
Inom 1-2 år	455	275
Inom 2-3 år	412	412
Inom 3-4 år	485	364
Inom 4-5 år	364	274
INom 5-6 år	243	0
Summa:	**2 323**	**2 141**

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 säkringsförhållndet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterad senast, när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk
Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder, värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta. 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 22 Skuld Luleå kommun koncernkonto

	2024-12-31	*2023-12-31*
Skuld Luleå kommun koncernkonto	2 323 437	1 825 922

Avser skuld på internkonto som ägs av Luleå kommun.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	53 596	50 083
Upplupna räntekostnader	-	1 226
Upplupna personalkostnader	4 360	4 154
Övrigt	18 784	22 151
	76 740	**77 614**

20250417020027

Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Erhållen ränta	3 164	1 784
Erlagd ränta	71 643	43 860

Not 25 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	*2023-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	110 405	108 817
Erhållna försäkringsersättningar som reducerat projekt	21 629	-
Utrangering av anläggningstillgångar	5 746	3 284
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-258	-5 632
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	3 708	5 317
	141 230	**111 786**

Not 26 Likvida medel

	2024-12-31	*2023-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	145 789	145 612
	145 789	**145 612**

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.

Underskott på koncernkonto räknas såsom kortfristig skuld.

20250417020028

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		

Samtliga pantbrev hos etxterna kreditgivare har överförts till ägararkivet.

Eventualförpliktelser

Bolaget har eventualförpliktelser i form av Ansvarsbelopp Fastigo 809 tkr (737 tkr).

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I februari 2025 avyttrades fastigheten Bocken 9 med 20 lägenheter samtidigt som fastigheten Bilen 25 anskaffades. Under 2025 kommer den sist nämnda fastigheten att färdigställas för Lulebos eget bruk och i slutet av året beräknas alla medarbetare flytta in. Det innebär att de två nuvarande kontoren kommer att avvecklas och därefter hyras ut till externa hyresgäster.

Not 29 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, 212000-2742.

Inköp och försäljning inom koncernen
Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 22 % (23 %) av inköpen och 0 (0 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

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

Överskottsgrad:
Driftöverskottet minskat med aktiverat arbete för egen räkning och övriga förvaltningsintäkter (=driftnetto)
I förhållande till hyresintäkterna reducerat med hyresbortfall samt övriga intäkter från de egna hyresgästerna.

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:
Resultat efter finansiella poster justerat för jämförelsestörande poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Lulebo AB
556007-0541

20250417020029

Underskrifter

Luleå

Kent Ögren
Styrelseordförande
2025-02-12

Ingela Björklund
Verkställande direktör
2025-02-12

Lena Edenbrink
2025-02-12

Göran Hedmark
2025-02-12

Nina Berggård
2025-02-12

Fredrik Sidevärn
2025-02-12

Patrik Svanerud
2025-02-12

Nicklas Sandström
2025-02-12

Eva Bergström
2025-02-12

Lars Stenn
2025-02-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-04
KPMG

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

20250417020300

Revisionsberättelse

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 2024 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-13.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-13. 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5-13. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20250417020031

— 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 2024 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 revisionssed 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 fortlöpande 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.
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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-13 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Luleå den 4 mars 2025

KPMG AB

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas: