

Årsredovisning för

Lulebo AB

556007-0541

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Hållbarhetsrapport	5
Resultaträkning	16
Balansräkning	17
Kassaflödesanalys	19
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	20
Noter	20
Underskrifter	33

**Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:**

Margda Björntoft

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed avge årsredovisning för 2022.
(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 2022-12-31 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 samt Råneå.

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 2022 (2021) har totalt 33 (28) lägenheter fördelats enligt denna princip. Ytterligare 68 lägenheter har tilldelats personer från Ukraina.

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.

Lulebos andel av det totala hyresbeståndet ska enligt ägardirektiven ligga inom 7 300 - 9 300 lägenheter. 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 och i Råneå.

Lulebos uppdrag är även att aktivt medverka i samhällsbygget att utveckla Luleå kommun till en attraktiv tillväxtkommun. Mellan åren 2014-2022 har 690 lägenheter färdigställts och bolaget projekterar för ytterligare ett hundratal nyproducerade lägenheter de kommande åren.

Fastighetsbeståndet

Bolagets bestånd uppgick per 2022-12-31 till 7 750 lägenheter (7 737) och ca 190 (190) lokaler. Efterfrågan på såväl bostadslägenheter som lokaler är fortsatt mycket hög och vakansgraden uppgår till mindre än 1 % för bostäder och mindre än 3 % för lokaler.

Den totala lägenhetsytan utgjorde per 2022-12-31 ca 506 000 m² (505 000). Den totala ytan för lokaler uppgick till ca 34 000 m² (34 000 m²).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	<i>Belopp i Mkr</i>				
Omsättning	639	619	605	582	553
Driftöverskott	235	250	260	231	238
Bruttoresultat	88	146	157	131	140
Resultat efter finansiella poster	135	99	72	53	57
Balansomslutning	3 783	3 815	3 722	3 774	4 167
Eget kapital	1 641	1 521	1 441	1 392	1 348
Överskottsgrad %	37	41	40	39	42
Avkastning på eget kapital %	8	6	3	3	4
Soliditet %	43	40	39	37	32
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	160	192	120	123	130
- varav nybyggnationer och inköp mark	6	110	45	45	88
- varav renoveringar och underhåll	153	82	75	78	42
Medeltal anställda	68	56	50	51	52
- varav kvinnor	53 %	50 %	44 %	44 %	52 %
- varav män	47 %	50 %	56 %	56 %	48 %

Definitioner: se not 36.

Ekonomi

Väsentliga händelser under 2022

I februari 2022 invaderade Ryssland Ukraina och direkt eller indirekt drabbade hela världen och så även Lulebo AB. Bolaget konstaterar att inflationen är högre än på decennier, el- och bränslepriserna är höga och räntorna är väsentligt högre än på många år. Om detta läge består kommer Lulebo märka av det i form av väsentligt ökade kostnader som drabbar hyregästerna. Redan under sista kvartalet 2022 noteras prisökningar på vissa varor. I slutet av året kunde bolaget se en viss ökad trend på ej betalade hyror.

De största underhållsprojekten som pågått 2022 är ROT-renovering på Mjölkudden inkl markarbeten (75 mkr), renovering av garage på Hertsön (17 mkr), upprustning av Porsö Centrum (12 mkr), Renovering på Marieberg i Gammelstad (16 mkr) samt relining på Tuna (5 mkr).

Under året har Lulebo sålt det hälftenägda bolaget Lunet AB, till Luleå Energi AB, som ägde resterande 50 %.

Årets resultat

Årets nettoomsättning uppgår till 624 mkr, fg år 605 mkr. Ökningen beror främst på att fler lägenheter tillkommit i beståndet, sedvanlig hyreshöjning samt höjning av avgifter på garage och p-platser. Årets totala hyresbortfall har ökat med ca 3 mkr och beror dels på ej uthyrda p-platser i de nybyggda parkeringshusen på Mjölkudden och Björkskatan, dels på att bolaget reserverat lägenheter för kommande renoveringar.

Bolagets underhållskostnader har ökat med ca 20 mkr jfr m fg år och beror främst på ett medveten satsning på underhåll, ökade vattenskador samt det allmänna prisläget som ökat väsentligt.. Underhållskostnaderna uppgår till 122 mkr (102). Det underhåll som utförs baseras i allt väsentligt på den underhållsplan som framtagits under 2019.

En genomgång avseende bolagets fastighetsvärden har gjorts med anledning av ändrade marknadsförutsättningar gällande framför allt ränteläget. Det har medfört en nedskrivning av två

fastigheter med totalt 23 mkr.

Lulebo har under året sålt innehavet i Lunet AB till systerbolaget Luleå Energi AB. Försäljningen medförde en reavinst om ca 80 mkr.

Bolagets räntekostnader har minskat med ca 15 mkr jämfört med föregående år och uppgår till ca 37 mkr. Detta beror framför allt på att lån har lösts samt ett gynnsamt ränteläge i början av 2022. Genomsnittsräntan uppgår till ca 1,9 %, vilket överstiger snittet inom Sveriges Allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige) i samma storlek som Lulebo, där snittet uppgår till ca 1,1 %. Den högre genomsnittsräntan grundar sig i bolagets aktuella derivatportfölj, som tecknades under en period då marknadsräntorna var betydligt högre än dagens räntenivåer. Dessa swappar förfaller under de kommande åren och den för tillfället sista aktiva swappen förfaller under 2024. I takt med att externa lån förfaller sker upplåning genom Luleå kommuns internbank. Under året har ett lån om 150 mkr lösts i sin helhet.

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 135 mkr (99) och resultat efter skatt uppgår till ca 120 mkr (80).

Hyror

Från 2022-07-01 höjdes bostadshyrorna med 1,98 % (1,12 %, 2021-07-01).

Investeringar

Årets investeringar uppgår till ca 165 mkr (191). Investeringarna består främst av renovering av befintligt fastighetsbestånd.

Finansiell ställning

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet 2022-12-31, till 145 mkr (145 mkr). Under året har långfristiga externa skulder om 365 mkr amorterats varav 215 mkr nyupplånats i Luleå kommuns internbank. Resterande 150 mkr har finansierats via försäljningsintäkter från Lunet. Bolaget har en belåningsgrad (räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde + pågående investeringar) på ca 52 % (57 %). Snittet inom Sveriges Allmännyttiga uppgår till ca 60 % (59 %). Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till ca 1 640 mkr (1 521), vilket motsvarar en soliditet på ca 43 % (40 %).

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

Resultat

Resultat efter finansiella poster för 2023 beräknas uppgå till ca 66 mkr (utfall 2022; 135 mkr. Exkl engångsposter; 78 mkr). Minskningen beror främst på fortsatt satsning på ökat underhåll.

Investeringar

För närvarande pågår större renoveringsprojekt bl a på Porsön (bl a utvändigt miljö, fasader och fönster), kök och badrum inkl utemiljö på Mjölkudden, renovering på Marieberg i Gammelstad samt garagerenoveringar på Hertsön. Totalt beräknas utgifter för underhållsprojekt uppgå till närmare 300 mkr under år 2023. Den största delen av dessa åtgärder belastar inte resultatet utan klassificeras som investeringar enligt K3-regelverket. Bolaget kalkylerar för viss nyproduktion om marknadsläget är rätt.

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 34.

Hållbarhetsrapport

2023042703585

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- och förvaltningsprocesser 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 kvinnor 52 % och män 48 %. I bolagets ledningsgrupp är fördelningen 43 % kvinnor och 57 % män. I styrelsen är fördelningen 33 % respektive 67 %.

Medarbetare och arbetsmiljö

Starka varumärken byggs från insidan och Lulebos medarbetare är därför en resurs som är avgörande för bolagets framgång. Lulebos personalutvecklingsarbete syftar till att ge medarbetarna de bästa förutsättningarna för rätt kompetens, bra arbetsmiljö och god hälsa.

Under 2022 har Lulebo fortsatt arbetet med olika aktiviteter efter medarbetarundersökningen 2021. Det har bland annat handlat om mätning av arbetsbelastning m m (Puls*), planering av verksamhet inför större ledigheter, gemensam reflektion och erfarenhetsåterföring efter genomförda projekt samt fortsatt utveckling av processer för rekrytering och onboarding. Bolaget har också uppdaterat policys och rutiner gällande exempelvis Alkohol och droger, Kränkande särbehandling och trakasserier samt Visselblåsarfunktionen. I slutet av 2022 genomfördes en eNPS-undersökning i hela bolaget med resultatet 62/100. Undersökningen kommer att genomföras fler gånger för att mäta utvecklingen.

Under året har en lönekartläggning genomförts. Lönestrukturen ser bra ut med hänsyn till kön och likvärdigt arbete inom Lulebo. Den visar inte på några särskilda åtgärds punkter.

**) Lulebo har testat ett verktyg för Puls-mätning som ett komplement till den tidigare genomförda medarbetarundersökningen i syfte att skapa en hållbar utveckling och god arbetsmiljö.*

Organisationsutveckling

Under 2022 har utvecklingen och förstärkningen av fastighetsförvaltningens organisation fortsatt. De fyra förvaltningsområdena och förvaltningsteamerna har blivit tydligare och en ny roll, områdeschef, har ersatt den tidigare rollen som förvaltare. Syftet med detta är att skapa förutsättningar för:

- ett bra ledarskap med kontinuerlig uppföljning och utveckling av medarbetare
- att vara en bra beställare med kontinuerlig uppföljning och utveckling av entreprenörer och leverantörer
- bolagets drift- och fastighetsskötseljänster att finnas och verka närmare hyresgästen/kunden

Lulebo har också startat arbetet med att framtidssäkra kompetensförsörjningen, ett arbete som fortsätter inom bolaget under de kommande åren.

4

Rekrytering

Ett antal nyrekryteringar har genomförts för att stärka upp olika funktioner inom organisationen, bland annat områdeschefer, bovärdar och drifttekniker som stärker upp fastighetsförvaltningen.

Utbildning

Under året har bolagets ledningsgrupp, liksom de nya områdescheferna, genomgått verksamhets- och behovsanpassade ledarskaps- och gruppleaderskapsutbildningar. Förvaltningsorganisationen och Lulebos kundmottagare har gått en utbildning i Hot och Våld och samtliga medarbetare erbjuds under slutet av 2022 med fortsättning under 2023 en uppdaterande HLR-utbildning (Hjärt- och LungRäddning). Utöver detta har enskilda medarbetare också deltagit i specialkurser för kompetensutveckling inom sina respektive arbetsområden.

Trygg arbetsmiljö

Arbetsmiljökommittén har haft fyra möten under 2022. Under året har också sedvanlig arbetsmiljöromd genomförts, samt stående punkter som riskbedömningar och handlingsplaner enligt systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) samt förebyggande arbete för olycksfall och ohälsa. En riskbedömning har gjorts och en handlingsplan har tagits fram för den kommande etableringen på Tuna som blir nödvändig med anledning av den utökade drift- och förvaltningsorganisationen. Mot bakgrund av synpunkter i medarbetarundersökningen har en genomgång och översyn gjorts av tillgängliga larmknappar (i Kundcenter) och överfallslarm (för reparatörer m fl).

Företagshälsovård och friskvård

Lulebo har ett avtal med Kommunhälsan gällande företagshälsovård och under året påbörjade bolaget en upphandling av tjänster inom rehabilitering och utredningar där Falck kommer att bli leverantör. Lulebo har också sponsrat medarbetarnas deltagande i olika hälso- och trivselfrämjande aktiviteter, bland annat Luleå StadsMara, Spinn för livet, Fetfredag med Lulebo, gemensamma luncher ute i det fria samt andra gemensamma aktiviteter på de olika avdelningarna.

- Lulebos medarbetare har under året som gått erbjudits både ett friskvårdsbidrag, som ska stimulera till en aktiv fritid för hälsa och välmående. Utbudet av en mängd andra förmåner (produkter och aktiviteter) som tillhandahållits genom en webbaserad förmånsportal har ytterligare utökats under året.
- Sjukfrånvaron inom Lulebo var låg under 2022; 3,9 %, vilket dock är högre än 2021 (2,9 %).
- Frisknärvaron uppgick under 2022 till 65 % jämfört med 85 % under 2021.
- Övertidsuttaget inom bolaget var lågt under 2022.

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 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 och 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 Luleås största bostadsområde sett till befolkningsmängd och Lulebo har sitt största bostadsbestånd, ca 1 000 lägenheter, 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 inom 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 i olika livssituationer, erbjuder Lulebo boende i flera olika kategorier.

Under 2022 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 trygghetsboendena hör också en trivselvårdsfunktion med dagliga, hälsofrämjande och sociala aktiviteter för hyresgästerna. Under 2022 har trivselvårdsfunktionen varit i full drift och levererat totalt 1 602 aktiviteter med totalt 14 104 deltagare.
- 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 relativt 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 2022 tilldelades totalt 33 lägenheter, 5% av lägenhetsomsättningen (exklusive studentlägenheter, trygghetsboenden, nybyggnationer samt ompubliceringar), via Luleå kommuns Stadsbyggnads- och Arbetsmarknadsförvaltningar (SBF och AMF), till kvotflyktingar (jämfört med 28 lägenheter och 3 % av omsättningen under 2021).

5

Lulebo bidrar också till att tillgodose Luleå kommuns behov av bostäder till personer i socialt utsatta grupper. Hyresavtalen tecknas i dessa fall med kommunen (SBF) som också ansvarar för att samordna och fördela bostäderna medan socialtjänsten ansvarar för sociala insatser till den enskilde.

Under 2022 tilldelade Lulebo totalt 11 lägenheter, ca 1,7 % av omsättningen, till denna grupp (jämfört med 12 lägenheter, ca 1% av omsättningen under 2021).

Under 2022 beviljades också 7 ansökningar, ca 1 % av omsättningen, om akut medicinsk förtur. (Det kan jämföras med 14 beviljade ansökningar, ca 1 % av omsättningen under 2021).

Under 2022 har Lulebo också, i samarbete med kommunen (SBF och AMF) tilldelat totalt 68 lägenheter på tidsbegränsade kontrakt till flyktingar från Ukraina.

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 två egna hyresjurister och en störningsjour dit hyresgästerna kan vända sig och inkomna klagomål avseende bland annat störningar följs noga.

Avhysningsärenden	2022	2021	2020	2019
• Ansökningar	106	50		
• Verkställda	23	12	3	4
• Verkställda efter stämning	9/23			
Betalningsförelägganden	2022	2021		
• Ansökningar	166	45		
• Stämningar	27	1		
Uppsägningar*	2022			
• Uppsagda	53			
• Utflyttade	34			
Atertagna lägenheter	2022			
• Avhysning KFM	23			
• Vräkning	34			
• Totalt	57			

*) Uppsägningar på grund av olovlig andrahandsuthyrning, störningar, ohyra, misär, skadegörelse m m.

Några exempel på aktiviteter som Lulebo har genomfört under 2021 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 hyresjurister, bovärdar, förvaltare, driftentreprenörer och reparatörer lämnar också löpande rapporter om otrygga platser, nedskräpning, klotter, trasig belysning med mera.

- 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 2022 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 trivsamt inne- och utemiljö. Lulebo satsar på renoveringar och underhåll av sitt bostadsbestånd enligt en plan för kommande år fram till 2024. Här följer några exempel på aktiviteter som Lulebo har startat och/eller genomfört under 2022 för bra och trygg boendemiljö:

- Porsö centrum är stadsdelens hjärta, men området har några år på nacken och har uppmärksammas som en otrygg, mörk och sliten plats som man helst undviker att vistas på, särskilt kvällstid. Under 2022 startade Lulebo, i samarbete med Luleå kommun och Svenska Kyrkan, en genomgripande renovering av alla markytor tillsammans med upprustning av vissa fasader, nya skärmtak, ny belysning samt nya anledningar och möjligheter att stanna upp, sitta ner och träffa andra människor. Porsö centrum ska bli ett gemensamt vardagsrum och en trygg, levande mötesplats för såväl studenter som alla andra Porsöbor.
- Den planerade ROT-renoveringen av alla lägenheter på Mariebergsvägen i Gammelstad startade under hösten 2022 och beräknas vara färdig under 2024. I samband med renoveringsarbetet kommer Lulebo också att tillskapa sex nya lägenheter i tidigare tvättstugeutrymmen.
- Under 2022 fortsatte Lulebo med förbättring av parkeringsmöjligheter på Hertsön genom nya/renoverade garage, bredare parkeringsplatser och förbättrade kör- och parkeringsytor.
- Sommaren 2022 inleds också projektet med att renovera balkongerna och ersätta nuvarande uteplatser i markplan på Hertsön med nya. Renoveringarna berör alla Lulebos hus på Hertsön och utförs i olika etapper under kommande år. I samband med renoveringarna utförs en del markarbeten i anslutning till husen. Bland annat tas större buskar som skymmer eller döljer entréer bort.
- På Professorsvägen 2-340 på Porsön har renoveringar och uppfräschning av området pågått sedan 2016 då etapp 1 startade och fortsätter enligt plan fram till och med 2024 när sista etappen 3 ska vara klar. Åtgärderna innebär ett förbättrat inomhusklimat för de boende, samtidigt som utomhusmiljön fräschas upp. Exempelvis får husen nya fasader och balkongräcken och i utomhusmiljön skapas nya lekplatser, fler planteringar och sittytor.
- Renoveringar av lägenheter sker också fortsatt på Mjölkuddsvägen, Mjölkudden. Arbetet inleddes 2015 och planeras pågå till och med 2024, det handlar om förbättringar av inomhusmiljön med bland annat nya ytskikt, förbättrad ventilation och säkerhetsdörrar. Även utomhusmiljön fräschas upp med till exempel nya lekplatser, cykelparkeringar under tak, utegrupper, belysning och grönområden med nya planteringar.

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 2022 har Lulebo genomfört ett antal aktiviteter för ökat boinflytande, exempelvis:

- Årligt återkommande områdesvisa boendemöten för och med alla hyresgäster på alla bostadsområden skapar möjlighet till personliga möten med informationsöverföring och dialog mellan hyresgästerna och Lulebo.
- 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 i bostadsområden på Mariebergsvägen och Mjölkuddsvägen, har Lulebo bjudit in hyresgästerna till möte för att få information, ställa frågor och tycka till.

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 2022 stöttat och bidragit till att möjliggöra ett stort 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 2,9 miljoner kronor under 2022. De fem största mottagarna av medel under året var Luleå Hockey, IFK Luleå, Rädda Barnen*, BC Luleå och Luleå Basket.
- Utöver Lulebos samarbeten med elitlagen sponsrade bolaget 24 föreningar verksamma inom idrott och kultur/samhälle.

**) Lulebos sponsring av Rädda Barnen avser arrangemanget Summer Vibe för ungdomar på Hertsön. Verksamheten ägde rum på Hertsön från och med den 13 juni 2022 till den 1 juli 2022 men även under påsk-, höst- och vinterlovet 2022. Det är en lovverksamhet för barn och ungdomar som genomförs i bostadsområden som identifierats som socioekonomiskt svagare. Verksamheten bygger på aktiviteter kring idrott, litteratur och kultur och är ett samarbete mellan Lulebo, Rädda Barnen, Hyresgästföreningen, ABF och Hertsöns bibliotek.*

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 något högre ohälsotal och arbetslöshet än genomsnittet i kommunen, något som alla behöver hjälpas åt med att hantera. Lulebo har bestämt sig för att vara med i matchen. Tillsammans med andra aktörer ska vi arbeta för att utveckla Hertsön utifrån de specifika möjligheter och utmaningar som finns i området.

Under hösten 2021 påbörjade Lulebo de allra första aktiviteterna inom utvecklingsarbetet som fått namnet "Hertsöpiloten". Det handlar om att hitta, testa och utvärdera nya tankar och arbetssätt för stadsdelsutveckling i samverkan med andra aktörer. Lulebo har ringat in fyra fokusområden för detta utvecklingsarbete. Det handlar om samverkan och aktiviteter som fokuserar på:

- barn och unga
- ökad trivsel och trygghet
- fler i sysselsättning
- platsens attraktivitet på kort och lång sikt.

Under 2022 har Lulebo genomfört följande aktiviteter:

- Olika typer av dialoger, enskilda och bredare, med lokala aktörer och intressenter på Hertsön; föreningar, företag, kommunala verksamheter och privatpersoner. Några exempel på detta är; löpande dialoger med Hertsö skolans rektorer, en bredare dialog under våren 2022 i form av en idéverkstad där deltagare tog fram förslag och idéer på utvecklingsmöjligheter som finns på Hertsön, tillskapandet av ett återkommande forum för dialoger om stadsdelsutveckling i samverkan med Luleå kommun.
- Kompetenshöjande insatser i rollen som stadsdelsutvecklare, exempelvis deltagande i utbildningar och konferenser. Även studiebesök och möten med andra fastighetsägare och kommuner i närområdet och i södra Sverige har skett för erfarenhetsutbyte om samverkansformer och arbetssätt för stärkt social hållbarhet i bostadsområden.
- Samverkansavtal för social hållbarhet kring målgruppen barn och unga har upprättats med olika föreningar. Exempelvis med Rädda barnen kring läxläsning, unga ledarprogram, tjej- och killforum, samt olika lovaktiviteter (Vibes) på Hertsön. Ett annat exempel är Luleå Sportklubb med satsning på mat inför bortamatch till alla ungdomslag, samt sponsring av Luleå Stassteaters kunskapshöjande teaterföreställning kring sex och relationer för alla klasser i högstadiet på Hertsöskolan, hösten 2022.
- Samverkan har inletts med olika kommunala aktörer för fler mötesplatser på Hertsön, t ex för ett tryggt, levande och attraktivt centrum under byggtiden för den nya skolan.
- Påbörjat iordningställandet av en ny mötesplats på Hertsön, Domherregränd 5, (fd Servus), för Hertsöborna med planerad uppstart av verksamhet våren 2023.

Ett långsiktigt arbete med fler stadsdelar och aktörer på tur

Utvecklingsarbetet på Hertsön är långsiktigt (2022-2030). 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 bostadsområde har sin egen 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 all personal och 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.

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 motorvärmstyrning.

Under 2022 startade Lulebo ROT-renoveringen av 160 lägenheter på Mariebergsvägen i Gammelstad. Dessa lägenheter 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 startade Lulebo under 2022 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 året startade 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.

I samband med pågående nybyggnad och renovering av parkeringsplatser på Hertsön utrustas alla parkeringsplatser med helt nya motorvärmrhuvar som erbjuder både ett klassiskt motorvärmrutttag och ett uttag för elbilsladdning. Under 2022 har Lulebo byggt/konverterat totalt 176 parkeringsplatser med möjlighet till elbilsladdning. Bolaget har också antagit en strategi för fortsatt utveckling av möjligheter till elbilsladdning i alla bostadsområden.

Skärpta miljökrav vid byggtreprenader 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 löper från t om 2023-06-30, enligt miljövarudeklarationen EPD, Environmental Product Declaration. Det innebär att elströmmen är certifierad enligt ISO-normen. Med EPD-märkt VattenEl 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.

Lulebo har under 2022, tillsammans med avdelningen för Industriellt och hållbart byggande vid Luleå tekniska universitet, startat ett långsiktigt samverkansprojekt inom hållbar renovering för ökad kvalitet med minskad klimatpåverkan. Lulebo ställer sitt fastighetsbestånd till LTUs förfogande att användas som ett forskningslabb i verkligheten. LTU anställer en doktorand och seniorforskare som under fem år följer Lulebos arbete och samtidigt utvecklar strategier för hållbar renovering och underhåll. Inom ramen för forskningssamarbetet kommer metoder att tas fram för renoveringsscenarier där klimatkalkyler och analyser genomförs för att värdesäkra och höja standarden på Lulebos bestånd av flerbostadshus. Lulebo får en akademisk förankring och validerade metoder och kvalitetssäkrar därmed sin renoveringsprocess. LTU får möjlighet att stärka sin forskning genom en kraftsamling mot renovering ur ett livscykelperspektiv med hög praktisk och akademisk genomslagskraft.

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.

Under ca 12 månader 2021-2022 genomförde Lulebo, tillsammans med Lumire och Naturskyddsföreningen i Luleå, den ettåriga tävlingen Minimeringsmästarna. Det är en nationell tävling för en mer hållbar livsstil där deltagarna tävlar i att minska sitt avfall i syfte att inspirera andra svenska hushåll att konsumera mer hållbart, minska sitt avfall och förstå att de har möjlighet att påverka i klimatfrågan.

I samarbete med Lumire möblerade, inredde och utrustade Lulebo en nyrenoverad studentlägenhet på Vänortsvägen på Porsön med återvunna möbler, inredning och husgeråd från Lumires Hållbarhetshus, som är en secondhand-butik på Risslans återvinningscentral.

Fler exempel på aktiviteter inom Lulebos miljöarbete under 2022 är:

- Fortsatt regelbundna radonmätningar sker för att kartlägga befintliga radonhalter och hitta de fastigheter som har för höga värden. Målet är att samtliga Lulebo-fastigheter med en radonhalt över gränsvärdet 200Bq/m³ ska åtgärdas. Hittills har ytterst få fastigheter uppnått gränsvärdet och blivit föremål för planering och genomförande av åtgärder.
- Lulebo fortsätter övergången från diesel- till elbilar i bolagets bilpark. Under 2019 anskaffade bolaget de tre första elbilarna för trivselvärdarnas dagliga resor mellan trygghetsboenden. Under 2020 utvärderades dessa bilars funktionalitet och användbarhet även av bolagets förvaltare och bovärdar och under 2021 anskaffades ytterligare 15 elbilar. Under våren 2023 ska omställningen vara färdig och alla Lulebos bilar ska vara elektriska.
- Under hösten 2021 startades ett samarbete mellan Luleå kommun, Lumire och Lulebo som syftade till att anlägga två nya fotbollsplaner på Hertsön där miljövänliga konstgräsalternativ ska testas. I stället för granulat av gummidäck som lätt sprids som mikroplast testas ett granulat av olivkärnor under olika säsonger. Fotbollsplanerna invigdes i juni 2022.

Lulebos arbete för ekonomisk hållbarhet

Luleå kommuns ambition är att växa och bli fler invånare. Lulebo är i högsta grad delaktig i denna strävan 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 långsiktiga 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 sina 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 ca 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 långsiktig 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 fram till år 2022 att nå en soliditet på 35 % samt en överskottsgrad på 50 %. För 2022 uppgår soliditeten till 43 % och överskottsgraden till 37 %. En ökad satsning på underhåll leder till att överskottsmålet inte nås och bedömningen är att det kommer att vara så under flertalet år framöver.

4

Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	1 311 472 330
Årets resultat	<u>120 289 318</u>
Totalt	1 431 761 648
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till nästa år balanseras	<u>1 431 761 648</u>
Totalt	1 431 761 648

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

2023042703595

4

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Intäkter			
Hysesintäkter	2	639 236	619 091
Avgår: hyresbortfall		-29 002	-26 094
Aktiverat arbete för egen räkning		4 368	4 205
Förvaltningsintäkter		9 689	8 011
		<u>624 291</u>	<u>605 213</u>
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	3	-252 349	-240 169
Underhållskostnader		-122 562	-102 110
Fastighetsskatt		-14 398	-13 038
Driftöverskott		<u>234 982</u>	<u>249 896</u>
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-131 261	-103 474
Bruttoresultat		<u>103 721</u>	<u>146 422</u>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-20 370	-18 196
Övriga rörelseintäkter	6	4 507	19 772
Övriga rörelsekostnader	7	-	-1 068
Rörelseresultat		<u>87 858</u>	<u>146 930</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	83 035	3 035
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 257	1 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-37 435	-52 549
Resultat efter finansiella poster		<u>134 715</u>	<u>98 650</u>
Bokslutsdispositioner	11	-302	-141
Resultat före skatt		<u>134 413</u>	<u>98 509</u>
Årets skatt	12	-14 124	-18 997
Årets resultat		<u>120 289</u>	<u>79 512</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,14	3 420 811	3 480 361
Inventarier, verktyg och installationer	15	4 710	3 776
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	171 787	86 233
		<u>3 597 308</u>	<u>3 570 370</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	100	100
Andelar i joint venture	18	-	65 001
Fordringar hos joint venture	19	-	9 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
		<u>140</u>	<u>74 141</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 597 448</u>	<u>3 644 511</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 381	874
Hysesfordringar		1 278	1 372
Fordringar hos koncernföretag		1 145	63
Aktuell skattefordran		6 228	2 964
Övriga fordringar		9 890	9 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 921	9 737
		<u>39 843</u>	<u>24 918</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		145 439	145 263
		<u>145 439</u>	<u>145 263</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>185 282</u>	<u>170 181</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 782 730</u>	<u>3 814 692</u>

2023042703597

4

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21	33 048	33 048
Reservfond	22	176 146	176 146
		<u>209 194</u>	<u>209 194</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	23	1 311 472	1 231 961
Årets resultat		120 289	79 512
		<u>1 431 761</u>	<u>1 311 473</u>
Summa eget kapital		<u>1 640 955</u>	<u>1 520 667</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	24	641	338
		<u>641</u>	<u>338</u>
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	25	117 748	103 450
		<u>117 748</u>	<u>103 450</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	26,27	315 000	530 000
Skuld till Luleå kommun koncernkonto	28	780 576	1 112 483
		<u>1 095 576</u>	<u>1 642 483</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		215 000	365 000
Leverantörsskulder		54 278	42 854
Skulder till koncernföretag		16 442	19 290
Övriga kortfristiga skulder		1 585	2 378
Skuld Luleå kommun koncernkonto	28	561 312	47 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	79 193	70 471
		<u>927 810</u>	<u>547 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 782 730</u>	<u>3 814 692</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	33 048	176 146	1 311 472
Årets resultat			120 289
Utgående eget kapital 2022-12-31	<u>33 048</u>	<u>176 146</u>	<u>1 431 761</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	30	134 716	98 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	31	49 465	87 186
		184 181	185 835
Betald inkomstskatt		-3 090	-7 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		181 091	178 718
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-11 661	-9 182
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 505	13 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten		185 935	183 382
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-159 510	-191 704
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		204	20 280
Avyttring av finansiella tillgångar		9 000	1 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-150 306	-170 424
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		3 045	2 729
Erhållen likvid vid försäljning aktier och andelar		144 870	194
Amortering av lån		-183 368	-15 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 453	-12 784
Årets kassaflöde		176	174
Likvida medel vid årets början		145 263	145 089
Likvida medel vid årets slut	32	145 439	145 263

2023042703599

4

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

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

Leasing

Leasetagare

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

Leasegivare

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör 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.

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Redovisning av aktieägartillskott.

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

Offentliga bidrag

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

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

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

Not 2 Operationell leasing - leasegivare

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	48 536	44 910
Mellan ett och fem år	50 080	51 329
Senare än fem år	9 156	9 247
	<u>107 772</u>	<u>105 486</u>

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

	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män
Sverige	<u>68</u>	<u>32</u>	<u>56</u>	<u>28</u>
Totalt	68	32	56	28

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	33 %	33 %
Övriga ledande befattningshavare	43 %	43 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelse och VD	1 536	1 549
Övriga anställda	29 817	25 204
Summa	31 353	26 753
Sociala kostnader	13 921	12 215
(varav pensionskostnader) 1)	4 097	3 855

1) Av företagets pensionskostnader avser 485 tkr (f.å. 523) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar i astighetsförvaltningen

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-107 490	-103 163
Inventarier, verktyg och installationer	-623	-311
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-23 148	-
Totalt	-131 261	-103 474

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	123	242
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga ersättningar	4 495	3 016
Vinst vid avyttring fastigheter	0	16 756
Summa	4 495	19 772

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Realisationsförluster och utrangeringar	-	-1 068
Summa	-	-1 068

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat vid avyttring joint venture/övr placeringar	79 869	194
Erhållna utdelningar	3 045	2 729
Räntor, joint venture	121	112
Summa	83 035	3 035

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 257	1 234
Summa	1 257	1 234

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-37 435	-52 549
Summa	-37 435	-52 549

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: -Inventarier, verktyg och installationer	-302	-141
Summa	-302	-141

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	173	-3 351
Uppskjuten skatt	-14 297	-15 646
	-14 124	-18 997

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	134 413	98 509
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 -27 689	20,6 -20 293
Ej avdragsgilla kostnader samt ej bokförda intäkter	-5 020	-608
Ej skattepliktiga intäkter samt ej bokförda kostnader	46 394	17 665
Ökning/Minskning temporära skillnader	-23 687	-15 646
Utnyttjande av tidigare års ej nyttjande underskottsavdrag	-	993
Skatt hänförlig till tidigare år	131	1 137
Skattereduktion pga inköp inventarier 2021	42	-
Skillnad skm och bfm avskr by o markant	-1 847	-1 791
Schablonintäkt placering	-121	-121
Ej avdragsgill ränta	-2 328	-332
Redovisad effektiv skatt	10,5 -14 124	19,3 -18 997

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 862 736	4 671 792
-Nyanskaffningar	2 679	126 750
-Avyttringar och utrangeringar	-	-10 858
-Omklassificeringar från pågående	74 016	75 806
-Omräkningsdifferenser, omklassificering till kostnad, erh bidrag	-5 606	-754
Vid årets slut	4 933 825	4 862 736
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 382 375	-1 285 478
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	6 266
-Årets avskrivning	-107 490	-103 163
-Årets nedskrivning	-23 149	0
Vid årets slut	-1 513 014	-1 382 375
Redovisat värde vid årets slut	3 420 811	3 480 361
Varav mark	321 478	321 336

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	5 865 000	5 272 000
Vid årets slut	6 300 000	5 865 000

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.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	48 882	62 600
-Nyanskaffningar	1 556	1 067
-Avyttringar och utrangeringar	-11 893	-14 785
	38 545	48 882
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-45 106	-59 581
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	11 893	14 785
-Årets avskrivning	-622	-310
	-33 835	-45 106
Redovisat värde vid årets slut	4 710	3 776

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	86 233	99 722
Omklassificering till byggnad och mark	-74 016	-75 806
Omklassificering till kostnad	-1 311	-1 570
Investeringar	160 881	63 887
Redovisat värde vid årets slut	171 787	86 233

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade 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 18 Andelar i joint venture

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	65 001	65 001
-Avyttring	-65 001	-
Redovisat värde vid årets slut	-	65 001

Specifikation av innehavet i joint venture

Det bokförda värdet understiger det justerade egna kapitalet i joint venturebolaget.

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

Företag / Org nr / Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Lunet AB, 556713-2153, Luleå	0 %	0 %	-
			-

Not 19 Fordringar hos joint venture

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 000	10 000
-Kortfristig del	-9 000	-1 000
Redovisat värde vid årets slut	-	9 000

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

<i>Andelar</i>	2022-12-31	2021-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat värde vid årets slut	40	40

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2022-12-31	2021-12-31
Antal aktier	33 048	33 048
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 22 Reservfond

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	176 146	176 146
Redovisat värde vid årets slut	176 146	176 146

Not 23 Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	2022-12-31
Balanserad vinst	1 311 472 330
Årets resultat	120 289 318
Totalt	1 431 761 648

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till nästa år balanseras	1 431 761 648
Totalt	1 431 761 648

Not 24 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Maskiner och inventarier	641	338
	641	338

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 132 tkr (70) uppskjuten skatt.

Not 25 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		-127 137	-127 137
Skattemässigt underskottsavdrag	9 390		9 389
Uppskjuten skattefordran/skuld	9 390	-127 137	-117 748
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	9 390	-127 137	-117 748
<i>2021-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		-103 450	-103 450
Uppskjuten skattefordran/skuld		-103 450	-103 450
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		-103 450	-103 450

Not 26 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen	315 000	530 000
	315 000	530 000

Not 27 Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt värde	Marknads- värde	Nominellt värde	Marknads- värde
<i>Skulder</i>				
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	530 000	-696	895 000	-43 591
	530 000	-696	895 000	-43 591

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet/marknadsvärdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finns tillgängliga. Om sådana inte finns tillgängliga beräknas det verkliga värdet/marknadsvärdet genom en diskontering av skillnaden mellan den avtalade terminskursen och den terminskurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktperioden. Diskontering görs till riskfri ränta baserad på statsobligationer. Det verkliga värdet/marknadsvärdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och 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. ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 530 MSEK (895). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,4 år (1,4) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,9 % (2,5 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -0,7 MSEK (-44).

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

	221231	211231
Inom 0-1 år	776	413
Inom 1-2 år	634	692
Inom 2-3 år	154	474
Inom 3-4 år	308	159
Inom 4-5 år	0	318
Summa:	1 872	2 055

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

Säkring av ränterisk

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 28 Skuld Luleå kommun koncernkonto

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld Luleå kommun koncernkonto	1 341 888	1 160 244

Avser skuld på internkonto som ägs av Luleå kommun.

4

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	48 545	47 165
Upplupna räntekostnader	1 894	3 557
Upplupna personalkostnader	3 703	3 433
Övrigt	25 051	16 316
	79 193	70 471

Not 30 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållen utdelning	3 045	2 729
Erhållen ränta	1 257	1 234
Erlagd ränta	36 406	51 520

Not 31 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	131 261	103 474
Kostnadsfört projekt från tidigare bokslut	1 311	1 570
Utrangering av anläggningstillgångar	0	1 068
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-204	-16 756
Rearesultat försäljning av aktier och andelar	-79 869	-194
Erhållen utdelning från dotterföretag	-3 045	-2 729
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	11	753
	49 465	87 186

Not 32 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	145 439	145 263
	145 439	145 263

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.

5

Not 33 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		

Samtliga pantbrev hos externa kreditgivare har överförts till ägararkivet.

Eventualförpliktelser

Bolaget har eventualförpliktelser i form av Ansvarsbelopp Fastigo 644 tkr (521 tkr).

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I mars 2020 uppdagades det att Lulebo varit utsatt för bedrägerier och en utredning är genomförd för att fastställa skadans storlek. Brotten är begångna främst under 2018 och 2019. Under år 2021 har betydande summor återbetalats till Lulebo, dock inte hela det beräknade skadebeloppet. Slutligt utfall kan bestämmas först efter att rättsliga prövningar är avslutade. Rättegången startar i januari 2023.

Not 35 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 21 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Joint ventures

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

Not 36 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 eget kapital.

Soliditet:

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

Underskrifter

Luleå 2023-02-15



Kent Ögren
Styrelseordförande



Lena Edenbrink



Nina Berggård



Birgitta Bergvall Kåreborn



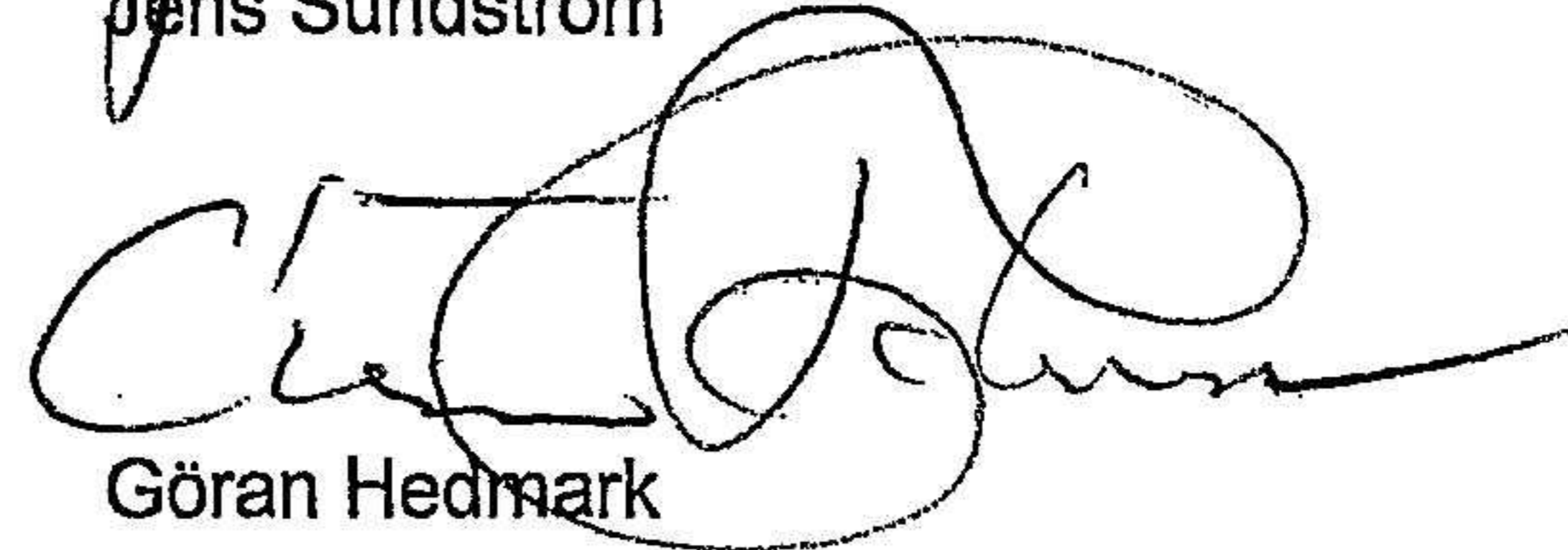
Lars Pohjanen



Erik Öhring
Verkställande direktör



Jens Sundström



Göran Hedmark



Daniel Smirat



Viktor Hedqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-07

KPMG AB



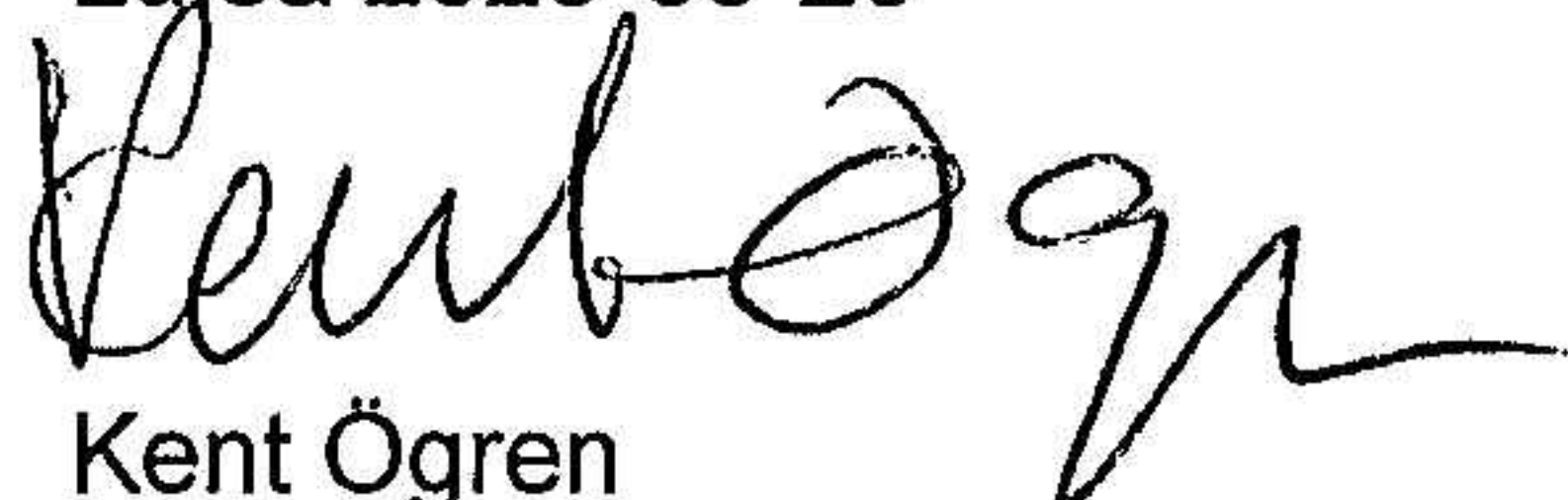
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Lulebo AB
org nr 556007-0541

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Lulebo AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-29. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Luleå 2023-03-29



Kent Ögren
Styrelsens ordförande

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 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-14.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-14. 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 5-14. 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. Riskerna 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.

— 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lulebo AB enligt god revisionsred 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 trygghetssätt.

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 trygghetssätt.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 5-14 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Skellefteå den

KPMG AB 7/3 2022


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

