20230609028745

Bolagsverket

Årsredovisningar
851 98 Sundsvall

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Skelleftebostäder AB 556060-4810, intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-03. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Skellefteå 2023-06-01

Helena Markgren

VD

2023060928746



Årsredovisning 2022

Skellefteåbostäder AB
Org.nr 556060-4810

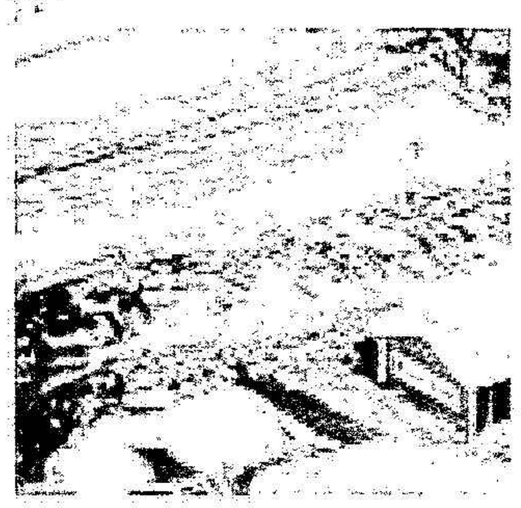
Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Birgitta Pettersson
0910-736505

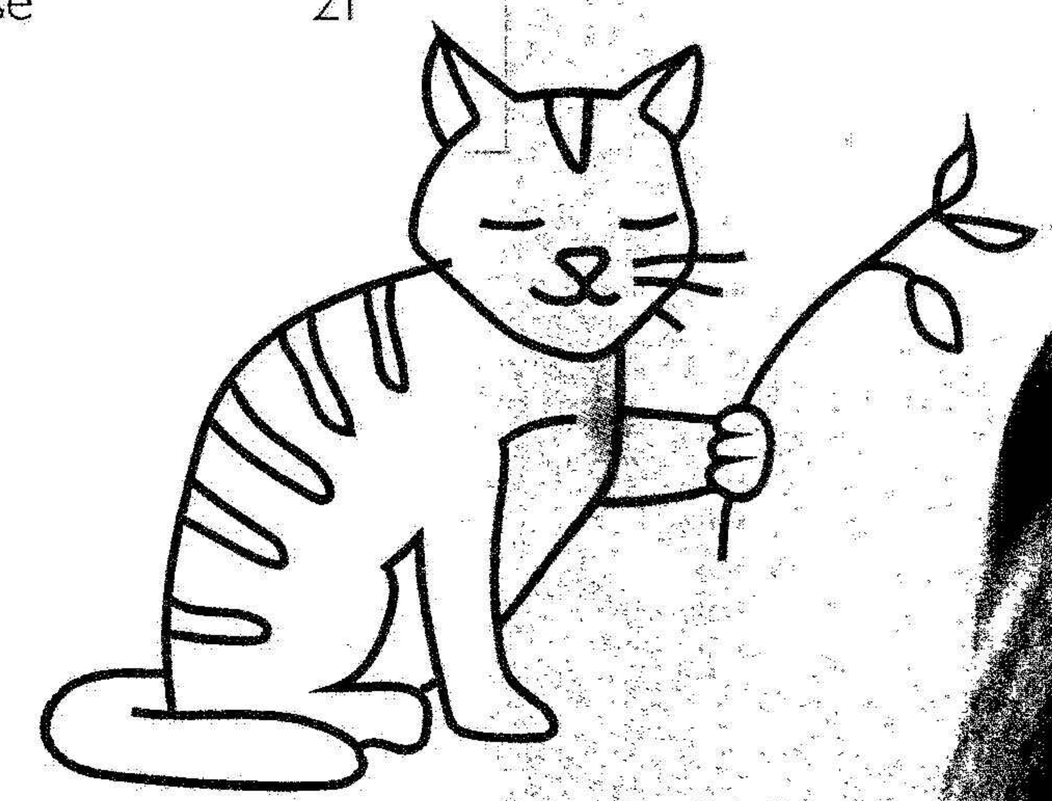
TeamEngine E-Signing
20230609287 47



Innehållsförteckning

Vd har ordet	3
Bolagsfakta	5
Året i korthet	11
Hållbarhetsrapport	15
Förvaltningsberättelse	21







TeamEngine Document E-Sign ID:

Vd har ordet

Stark aktör i Skellefteås omvandling

Skellefteå befinner sig i början av en extraordinär samhällsomvandling. Under det här årtiondet ska flera parallella utmaningar hanteras för att tillgodose den gröna industrins tillväxt och omdaningen från det fossila beroendet. Behovet av arbetskraft i kommunen förväntas öka med 25 procent, vilket kräver investeringar av samhällsfunktioner, infrastruktur och bostäder, som motsvarar den ökningen. Vi behöver agera snabbt och med en attraktiv och hållbar livsmiljö som ledstjärna.

Samtidigt påverkas vi av omvärlden och 2022 blir för alltid det år som Europa – efter en lång tid av fred – drabbas av krig efter Rysslands invasion av Ukraina. Inflation och energikriser större än på väldigt länge ställer höga krav på hushållens och företagens ekonomi. Den heta fastighetsmarknaden i Sverige har därför avstannat. En inbromsning vi även märker i Skellefteå, trots det stora behovet av nya bostäder. Något som kan förklaras av de kraftigt ökade byggkostnaderna som gör att majoriteten av exploatörer avvaktar byggstart av nyproduktioner.

Skebo har under flera års tid skapat en stark soliditet genom fastighetsförsäljningar. Där har syftet främst varit att locka fler bostadsaktörer till Skellefteå, samt att bygga muskler för att kunna genomföra en större nyproduktion.

Vi har uppnått båda målen!

Under 2022 har vi haft nästan 600 lägenheter i produktion varav mer än hälften kunde färdigställas under året, vilket kan jämföras med förra årets rekordår med 450 lägenheter i produktion. Extra roligt är att vi under året även startat nyproduktion i ytterområdena Bureå, Byske och Burträsk, och lagom till årsskiftet 2023 kunde Kvarnbacken i Kåge färdigställas. Vid lägenhetssläppen av nyproduktionerna i centrala Skellefteå: Nipan 2 och Frigg, har alla lägenheter fyllts direkt förutom de minsta trygghetsbostäderna i kvarteret Frigg som efter två månader har 30 procent vakanser. Ungefär samma vakansgrad finns inledningsvis i Kåge men det är glädjande att kunna erbjuda alternativ till hitflyttande arbetskraft.

Både vi på Skebo och branschen i stort påverkas av energi- och materialpriser och andra kostnadsökningar. Det hoppas vi leder till att fler – liksom vi själva – kommer att prioritera hållbarhetsarbetet ytterligare, då byggande och fastighetsförvaltning har en betydande klimatpåverkan.

Vi fokuserar bland annat på energisparprojekt som syftar till såväl teknisk utveckling och optimering som beteendeförändringar hos oss själva och våra hyresgäster. Skebo ingår i Allmännyttans klimatinitiativ med målet att minska energiförbrukningen med 30 procent från 2007 fram till 2030 och att också vara fossilfria till dess.

Under året vann vi utmärkelsen "Årets bästa klimatinitiativ" av Sveriges Allmännytta i kategorin Klimatkrav på leverantörer med vår modell för anbudsutvärdering vid nyproduktion. Modellen lyfter kopplingen mellan CO_2, energiförbrukning och ekonomiskt värde, och höjer ambitionsnivån för vårt hållbara byggande. Den uppmanar dessutom våra entreprenörer och deras partners att testa nya innovationer oavsett deras produktionsmetod och materialval. I samma anda utvecklar vi en bonusmodell för hållbarhet i ramavtalsupphandlingar för att uppmuntra extra hållbara val i vår förvaltning.

Efter flera år av pandemi och återhållsamhet med fysiska möten har vi äntligen återupptagit full kraft i bosociala aktiviteter som Boråd, Trygghetsvandringar och Synpunktenträffar. Aktiviteter som är viktiga för tryggheten och trivsel i våra fastigheter.
Vi har även genomfört hundratalet åtgärder där behov har uppmärksammats av våra hyresgäster via svar i kundundersökning inom utemiljö, information, belysning, gemensamma utrymmen och trygghetupplevelser.

Vi har aldrig haft så många registrerade i vår bostadskö – fler än 42 000. Majoriteten står i kö för framtida behov, men för de som behöver bostad snabbt är det glädjande att vi 2022 har kunnat förmedla lägenheter även efter några enstaka dagar i kö.

Idag har Skellefteå allas blickar på sig – både omvärldens och medborgarnas. Vi har haft en tillväxt lika stor som Kiruna stad på sju år, samtidigt som hela världsekonomin gått från pandemi till krig och därmed på kort tid inneburit kraftigt förändrade marknadsförutsättningar.

En extraordinär samhällsomvandling där Skebo tänker fortsätta bidra som en stark aktör. Tillsammans ska vi skapa hållbara, trygga och trevliga bostadsområden som gör Skellefteå än mer attraktivt och lockar hit ännu fler att bo, verka och stanna kvar. En hållbar plats för en bättre vardag.

Vi ser fram emot 2023 års utmaningar i rollen som Skellefteås ledande samhällsbyggare.

– Helena Markgren

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 3 of 50.

TeamEngine E-Signing



TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 4 of 50.

Bolagsfakta

Vi är Skellefteås ledande samhällsbyggare

Skebo i korthet
Allmännyttiga Skelleftebostäder (Skebo) bildades 1965 och ägs av Skellefteå kommun. Bolaget är Skellefteås största bostadsföretag med 4 578 lägenheter i flerfamiljshus, radhus, småhus, studentbostäder och särskilda boenden. Skebo har även cirka 200 lokaler, och 2022 hade bolaget 67 anställda.

Skebo verkar för Skellefteås utveckling genom att erbjuda ett varierat utbud av attraktiva hem- och livsmiljöer med hållbara, smarta och kundnära lösningar. Vi vill vara Skellefteås ledande samhällsbyggare där vi bidrar till bostadsförsörjning och stärker Skellefteås konkurrenskraft.

Skebo har drygt 42 000 personer i sin bostadskö, en ökning på cirka 4 000 personer under ett år och av dessa har drygt 21 000 varit aktiva de senaste tre månaderna. Efterfrågan ökar och är störst i de centrala delarna av Skellefteå. I och med Northvolts etablering är bostadsförsörjningen väldigt viktig för Skellefteå som stad, Skebo har därmed ökat sin produktionstakt och producerade cirka 340 nya lägenheter under 2022 och har ytterligare 200 på gång.

Hyresintäkterna uppgick totalt till 429 miljoner kronor, vilket är en ökning med 6 procent jämfört med föregående år. Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet utökats med nyproduktionen på Nipan och Frigg. Hyreshöjningen för bostäder som förhandlades fram med Hyresgästföreningen landade på en genomsnittlig höjning på 2,35 procent. Det har varit utmanande att hålla ihop kostnadsmassan med ökade bygg- och drivmedelspriser, osäkra elpriser samt stigande inflation. Bolaget gör ändå ett starkt resultat på 89 miljoner. Under finansiella poster redovisas försäljningen av den centrala fastigheten Kapella som genomfördes via bolagsaffär. Förra årets ovanligt höga resultat berodde på stora fastighetsförsäljningar. Marknadsvärdena på fastigheterna har gått ned litegrann på grund av det osäkra världsläget, hög inflation och stigande räntor. Skellefteå befinner sig dock i en expansiv region och efterfrågan på bostäder är fortfarande hög.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 5 of 50.

TeamEngine E-Signing

202306092873I

RESULTATRÄKNINGAR – MNKR

Resultaträkningar – Mnkr	2022	2021	2020
Hyresintäkter	429	406	476
Övriga rörelseintäkter	19	15	11
Rörelsens kostnader	-358	-484	-276
Finansnetto	16	885	-17
Resultat efter finansnetto	**107**	**822**	**194**

Balansräkning – Mnkr	2022	2021	2020
Fastigheter	2 705	2 536	2 964
Övriga anläggningstillgångar	450	39	14
Omsättningstillgångar	22	31	46
Eget kapital	2 410	2 321	1 480
Avsättningar	80	76	101
Räntebärande skulder	564	118	1 331
Övriga skulder	123	91	112
Balansomslutning	**3 177**	**2 606**	**3 024**

Fakta	2022	2021	2020
Antal lägenheter, st	4 578	4 312	5 327
Lägenhetsyta, m2	264 129	252 761	322 333
Antal lokaler, st	198	201	223
Lokalyta, m2	71 774	72 755	78 961
Investeringar, mkr	274	229	74
Medelantal anställda, st	67	59	52

Skebos bostäder, Typ	2022		2021	
	Antal lgh	%	Antal lgh	%
Vanliga lägenheter	2 808	61 %	2 630	61 %
Särskilt boende	871	19 %	877	20 %
Seniorbostäder	399	9 %	396	9 %
Trygghetsboende	183	4 %	132	3 %
Ungdomsboende	211	5 %	171	4 %
Studentbostäder	106	2 %	106	2 %
Totalt	**4 578**	**100 %**	**4 312**	**100 %**

Vakansgrad, uthyrning och omflyttning

Vakansgraden var fortsatt mycket låg under 2022 och vid årets slut fanns endast 55 lediga lägenheter. 20 vakanser är trygghetsbostäder i Frigg och 24 vakanta lägenheter finns i nyproduktionen Kvarnbacken i Kåge. Därutöver är det bara några enstaka lägenheter utspridda i våra områden. Detta innebär en vakansgrad på 1,5 procent vilket visar att trots att Skebo släppt över 340 lägenheter under 2022 så är efterfrågan fortsatt stor på alla typer av lägenheter.

Omflyttningsgraden under 2022 uppgick till cirka 18 procent, vilket är något högre än tidigare år. Skebo har i genomsnitt kunnat erbjuda 50 lägenheter per månad för uthyrning vilket är högre än fjolårets 38 lägenheter tack vare vår nyproduktion.

Hyresutveckling

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen och från och med den 1 april 2022 höjdes hyrorna med 2,35 procent i genomsnitt. Företagets hyreshöjning blev högre än snittet för Allmännyttan i Sverige som var 1,74 procent. Parterna stod långt ifrån varandra och överlämnade förhandlingen till Hyresmarknadskommittén som fastslog 2,35 procent. Skebo är nöjd med utfallet som speglar att Skellefteås utveckling är starkare än genomsnittet i Sverige

Lokaler

Skebos målsättning är att erbjuda ändamålsenliga och prisvärda lokaler som bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden. Lokalerna är också en viktig faktor när det gäller värdeutvecklingen för kringliggande fastigheter, liksom för tillväxten i kommunen. Skebos lokalutbud består av allt ifrån butiks- och kontorslokaler till lokaler anpassade för särskild verksamhet, till exempel restaurang, tand- och sjukvård samt vård- och omsorgsboenden. Skebo äger och förvaltar 198 lokaler med en totalyta på 71 774 kvadratmeter.

SNABBA FAKTA

Skebo äger
4 578
lägenheter

Vakansgrad för lägenheter var
1,5 %

Hyrorna höjdes med i snitt
2,35 %

Skebo äger och förvaltar
198
lokaler

ANTAL LEDIGA LÄGENHETER

2022	55
2021	27
2020	51
2019	35
2018	20

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 6 of 50.

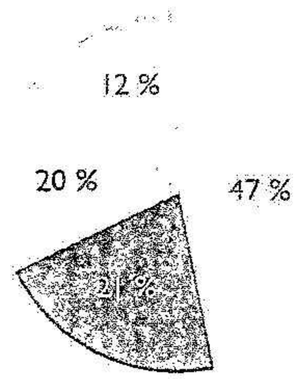
TeamEngine E-Signing

2023060928752

ANTAL LÄGENHETER I VÅRA OMRÅDEN

Område	Vanliga bostäder	Student	Skekom
Bergsbyn	32		12
Boliden	266		24
Bureå	252		45
Burträsk	235	6	76
Byske	232		54
Centrum	935		12
Centrum södra	128		68
Degerbyn	20		
Erikslid	295		82
Klintfors	1		6
Kåge	154		65
Lövånger	133		37
Morö Backe	1		
Norrböle	305		12
Prästbordet	64		74
Sjungande Dalen	16		70
Skelleftehamn	195		42
Sunnanå/Sörböle	36	73	96
Ursviken	129		56
Älvsbacka	172	27	40
Sammanlagt	3 601	106	871
Totalt			**4 578**

SKEBOS ANDEL AV BOSTÄDERNA I KOMMUNEN

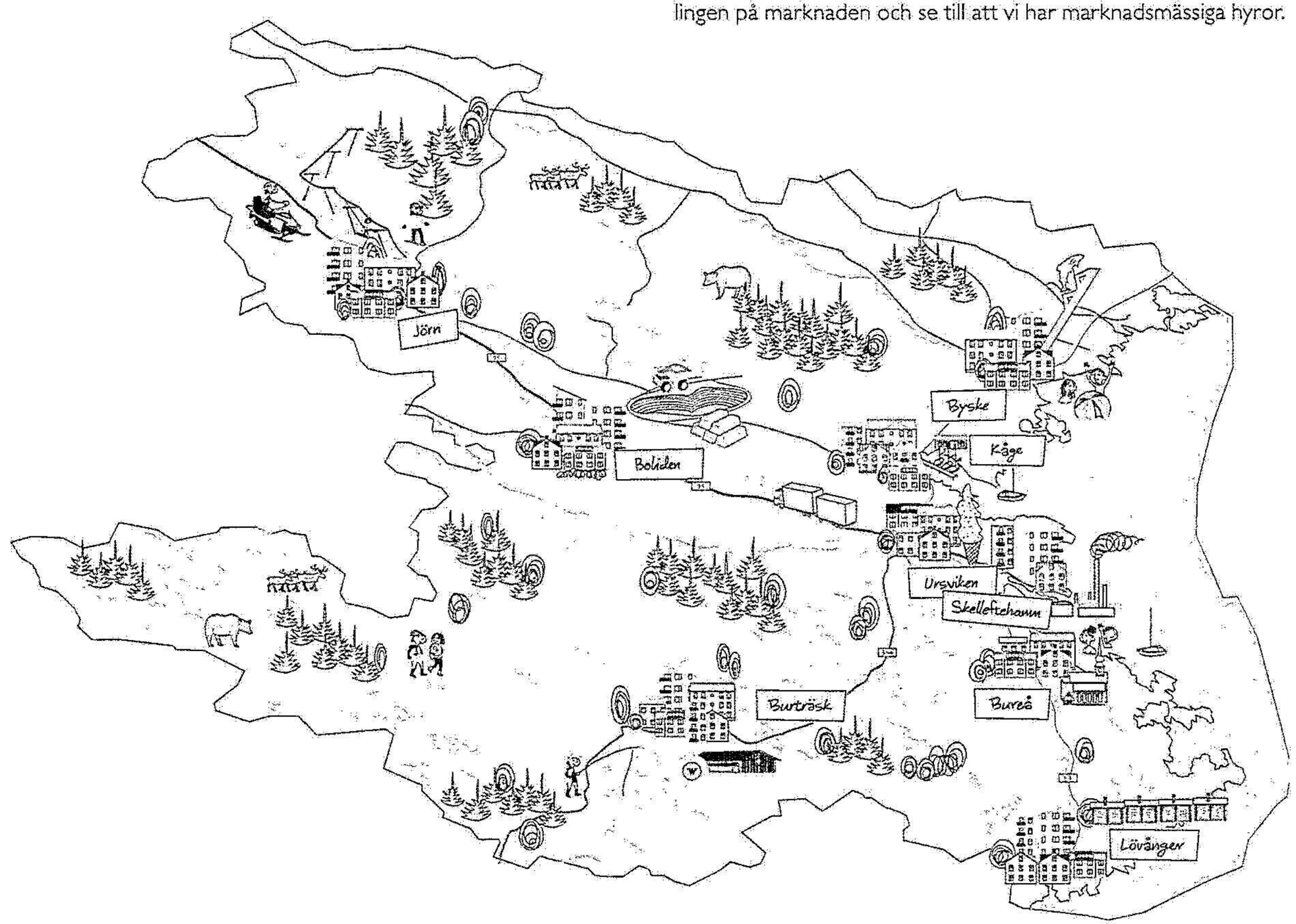


Egna hem/äganderätt 47 %
Bostadsrätt 20 %
Privat hyresrätt 21 %
Skebo 12 %
KÄLLA: SCB 2021

Lokalhyresgäster

Skellefteå kommun är den i särklass största hyresgästen, med verksamheter som särskilda boenden och förskolor. Skellefteå kommun hyr cirka 62 procent av den totala lokalytan. Region Västerbotten bedriver verksamheter i vårdcentraler och tandläkarmottagningar och är den näst största kunden med cirka 15 procent av den totala ytan. Övrig lokalyta fördelas mellan olika verksamheter.

VÅRA OMRÅDEN



Hyresutveckling

I januari 2022 räknas de lokalhyror som har index upp med gällande indextal. Indexökningen för år 2022 var på 2,8 procent. Lokalhyrorna på blockhyresavtalen ökade under år 2022 motsvarande 2,5 procentindex. Hyrorna för kommersiella lokaler ökade endast med 2,9 procent vilket är i nivå med indexhöjningen. Ett fåtal lokaler såldes under året. Nästa år 2023 är indexökningen cirka 10,9 procent. Det är en osedvanligt stor ökning som beror på omvärldssituationen med en ovanligt hög inflation som följd.
Skebo har som ambition att fortsätta arbetet med att kartlägga de kommersiella lokalerna och dess hyror där vi ska följa med utvecklingen på marknaden och se till att vi har marknadsmässiga hyror.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 7 of 50.

TeamEngine E-Signing
20230609287S3

Vakansgrad och uthyrning

Vid årsskiftet var 96,3 procent av lokalytan uthyrd, vilket är en marginell minskning på 1,6 procent jämfört med föregående år. Efterfrågan på lokaler har varit stor i ett växande Skellefteå, även om det osäkra omvärldsläget och hög inflation har gjort att många företag är avvaktande. Det finns utmaningar i att hyra ut vakanta ytor på Björkhammargården i Jörn, Hemgården i Lövånger samt i Skelleftehamn. Skebo har även två lokaler som tidigare varit storkök på Sjungande Dalen och Strandgården som är vakanta. Övriga ytor som är lediga är mindre källarlokaler.

De flesta av lokalkontrakten har en löptid på tre till fem år. Större lokalhyresgäster som Skellefteå kommun och Region Västerbotten har ofta längre kontraktstider, då lokalerna ofta är skräddarsydda och av strategisk natur.

Risker

Stora kunder som kommun och region innebär en trygghet eftersom de är säkra hyresbetalare, men de utgör också en viss risk. Flera av lokalerna är skräddarsydda och är därför kostsamma att förändra om verksamheterna upphör. Vi ser även en risk med lokaler i våra ytterområden där kommun eller region lämnar och efterfrågan är mindre.

Våra fastigheter

Skebos fastigheter är indelade i två förvaltningsområden: Nordöst och Väst. Drift- och servicechefen samordnar arbetet för båda förvaltningsområdena och har det ekonomiska ansvaret för reparations- och underhållskostnader. Närmast hyresgästen finns en bovärd som ansvarar för de flesta vardagsfrågorna i området.

Förvaltade fastigheter

Vid årsskiftet förvaltade Skebo totalt 4 578 (4 312*) hyreslägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhus. Dessutom fanns 198 (198*) verksamhetslokaler. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 335 903 (327 927*) kvadratmeter, varav 79 procent utgjordes av bostadsyta. Fastigheterna finns i de flesta av kommunens orter.

Driftkostnader, reparationer och underhåll

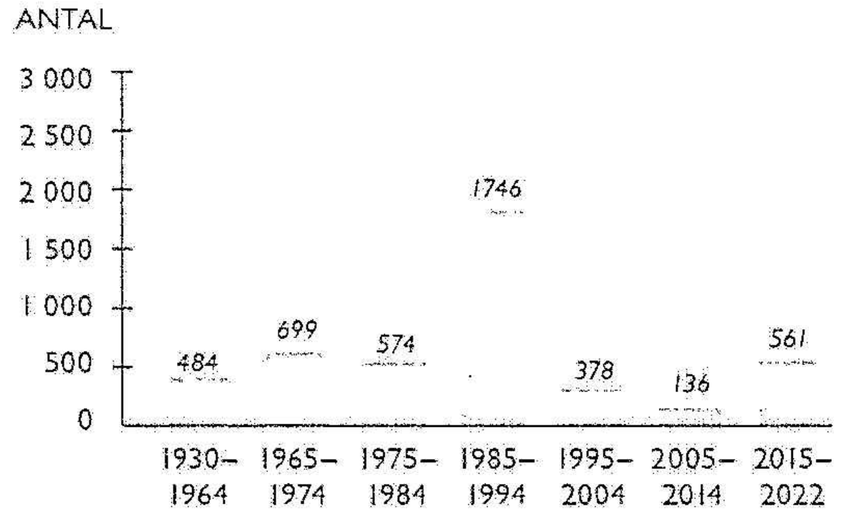
För att ge utrymme för underhåll och ombyggnationer är vår strävan att hålla så låga driftkostnader som möjligt. På så sätt ger vi oss själva förutsättningar att skapa långsiktig värdetillväxt på fastighetsbeståndet. Varje fastighet har en underhållsplan för att upprätthålla fastigheternas tekniska status och därigenom säkra deras värdeutveckling. Under 2022 uppgick reparationskostnaderna till 35 kronor per kvadratmeter och underhållskostnaderna på 115 kronor per kvadratmeter. Det gjordes satsningar på att minska energianvändningen genom byten av ventilationsaggregat, pumpar och värmeväxlare till en kostnad av 2,1 miljoner kronor.
Under våren togs restriktionerna för coronapandemin bort och Skebo kunde äntligen påbörja flera projekt på äldreboenden och gruppbostäder som är kopplade till brandskydd, underhåll och ombyggnationer. Totalt uppgick underhållsinvesteringar i form av fönster-, tak-, ventilations- och hissbyten till 26 miljoner kronor (78 kronor per kvadratmeter).

Varje lägenhet har dessutom en plan beträffande inre underhåll där det framgår med vilket intervall som åtgärder ska genomföras. En plan som hyresgästerna själva avgör om de ska följa.

Eventuella framtida risker

Utifrån den efterfrågan vi ser i vår bostadskö är risken låg för att lägenheter ska stå tomma. Vi ser dock en förhållandevis hög omflyttningstakt i vår nyproduktion vilket förklaras av att hyresnivån ligger på en väsentligt högre nivå än i vårt äldre bestånd. Med tanke på den tillväxt som finns i kommunen bedömer vi dock inte att detta kan leda till vakanser. En till positiv faktor för Skebo är att en så pass stor del av beståndet finns i de attraktiva, centrala områden som har hög efterfrågan på Skellefteås bostadsmarknad.

ANTAL LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR

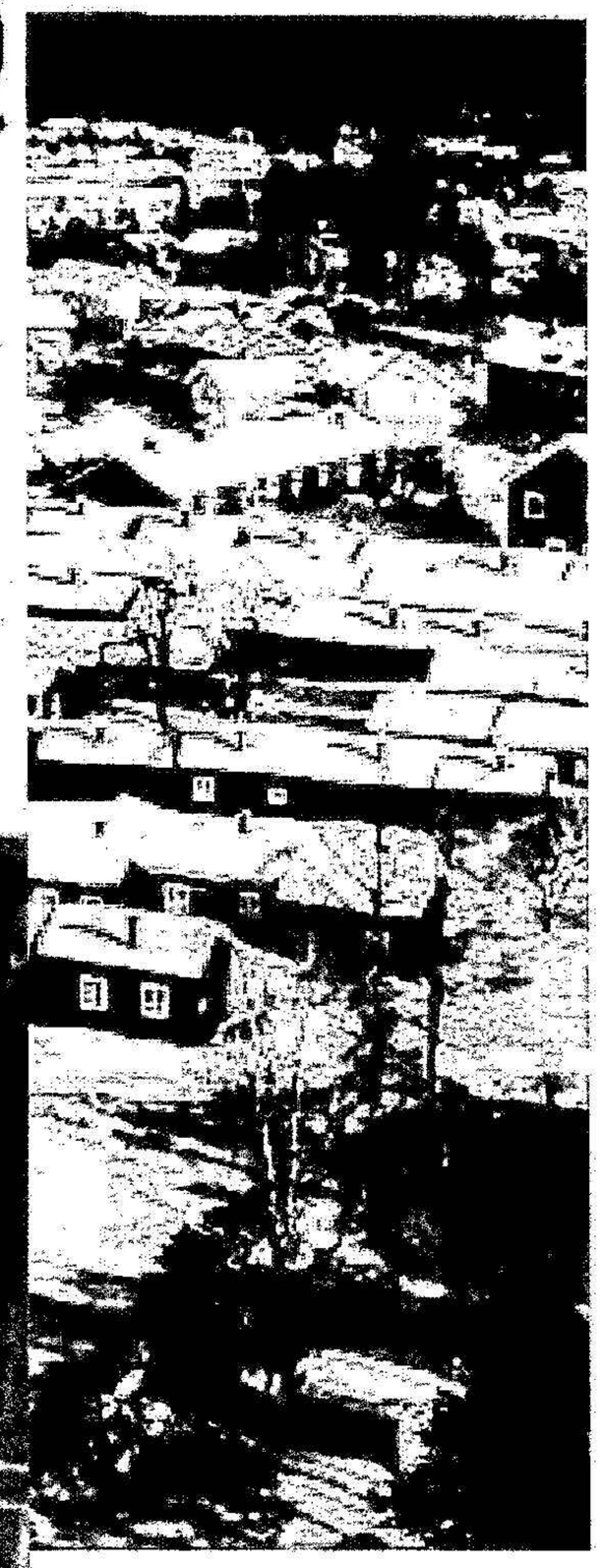


TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 8 of 50.

2023060928754

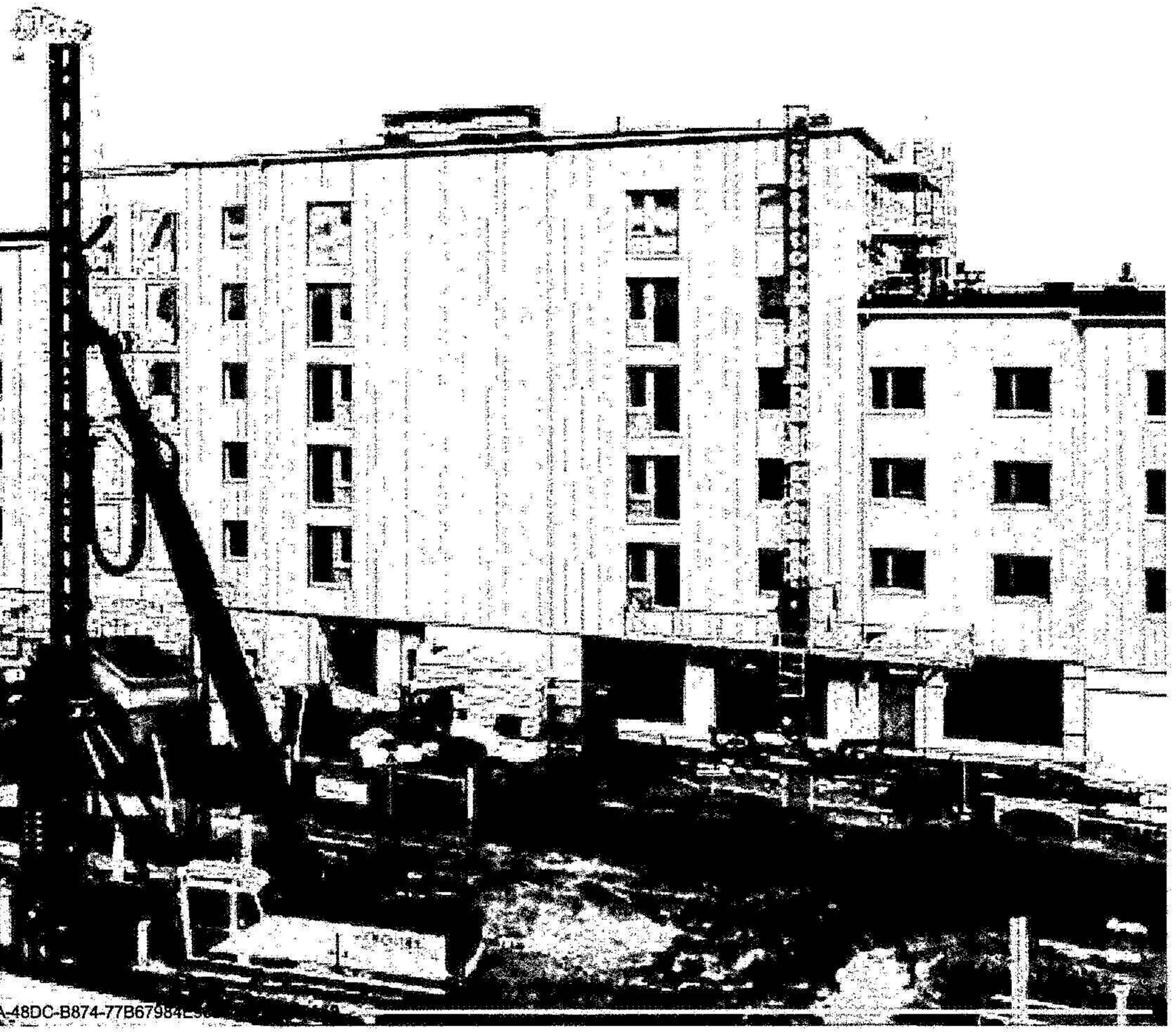
SKEBO 2022





TeamEngine E-Signing
2023060928755





D E- D:AH 013A-48DC-B874-77B67984E

TeamEngine E-Signing
2023060928756

Året i korthet

Ny vd, klimatutmärkelse, kontors-ombyggnad och mycket mer.

Det har varit ett händelserikt 2022 i Skellefteå, och det var ingen skillnad för oss. Här är en sammanfattning av året som gått på Skebo.

NYPRODUKTIONER

NIPAN 2
Nipan 2 färdigställdes under året och väckte tidigt stort intresse bland allmänheten när de släpptes. Hyreshuset var snabbt fullbokat och inflyttningen skedde i tre etapper; den 1 oktober, den 1 november och den 1 december. Totalt består Nipan 2 av 74 hyresrätter, varav 38 procent av lägenheterna öronmärktes för ungdomar.

KVARNBACKEN
Kvarnbacken i Kåge, med totalt 70 lägenheter, släpptes för uthyrning hösten 2022. Vid årsskiftet fanns det cirka 20 lägenheter kvar att hyra ut. Intresset för Kåge är något svalare än de projekt som byggts inne i centrala Skellefteå, vilket inte heller kom som någon överraskning.

KLOCKARHÖJDEN
Klockarhöjden, med totalt 114 lägenheter, är under produktion och byggs av Lindbäcks Bygg. Lägenheterna planeras att släppas för bokningar under våren 2023 med inflyttning under sommaren 2023.

YTTEROMRÅDEN – BYSKE, BUREÅ OCH BURTRÄSK
Skebo ansökte om bygglov för att bygga nya bostäder i fyra orter utanför Skellefteå. Till en början beviljades bygglov för alla fyra, men efter en överklagan drogs bygglovet i Boliden tillbaka. Det här är en historisk satsning på Skellefteås ytterområden när totalt 81 nya lägenheter byggs i de tre orterna: Byske, Bureå och Burträsk. Samtliga produktioner har startat och Contractor är entreprenör för de 24 lägenheterna i Byske, ETB Bygg är entreprenör för de 40 lägenheterna i Bureå och JSB Construction AB är entreprenör för de 17 lägenheterna i Burträsk.

KVARTERET FRIGG
Lindbäcks Bygg har varit byggherre för kvarteret Frigg som består av totalt 198 lägenheter, varav 51 är trygghetsbostäder avsedda för personer som är 70 år eller äldre. Enligt ett avtal mellan Lindbäcks och Skebo så skulle Skebo förvärva fastigheten när produktionen var färdigställd och stå för uthyrningen av lägenheterna. I december 2022 stod det klart att Skebo förvärvade fastigheten för 416 miljoner kronor. Lägenheterna släpptes för bokning i augusti och det var ett stort intresse. Samtliga vanliga lägenheter blev uthyrda innan inflyttning, och vid årsskiftet fanns 20 lediga ettor kvar i trygghetsboendet.

PARKERINGAR
Skellefteå kommun lämnade under året avtalet för Parkeringshuset Pantern och i samband med det gjordes ett större underhåll av garaget. Tak, pelare och väggar målades, golvet slipades och oljades, och ny modern ledbelysning sattes in. Garaget är nu öppnat igen och hyrs endast ut som förhyrda parkeringsplatser via Skebo. Under hösten har vi tecknat ett nytt koncessionsavtal med Aimo Park som innebär att de står för övervakning och skötsel utav flertalet av parkeringsplatserna.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 11 of 50.

TeamEngine E-Signing

2023060928737



STUDENTBOSTÄDER
Genom ägardirektivet har Skebo en studentgaranti. Det innebär att studenter vid Campus Skellefteå ska erbjudas en studentbostad. I och med att Skellefteå växer blir också utbildningarna fler, vilket har gjort att det för första gången på flera år har varit svårt att upprätthålla studentgarantin i Skellefteå. Några veckor in på terminen fanns det dock lägenheter även för studenter med arbetsplatsförlagd praktik (VFU studenter) vilka är prioritet två i bostadsgarantin. Mycket talar för att svårigheterna att upprätthålla studentgarantin kommer att fortsätta, och att det behövs fler permanenta studentbostäder. I samarbete med Skellefteå kommun försöker Skebo ta fram en ny detaljplan för permanenta studentbostäder.

KLIMAT- OCH ENERGIKICKEN
Sveriges Allmännytta arrangerar varje år Klimat- och Energikicken någonstans i Sverige. 2022 stod Skebo som värdföretag när konferensen hölls i Skellefteå på Sara kulturhus. Det blev ett par välbesökta dagar med representanter från hela Sverige. Under konferensen delades priser ut i tre olika kategorier där Skebo blev vinnare i Årets bästa Klimatinitiativ-Klimatkrav på leverantörer för en nytänkande modell för att klimatberäkna anbud i nyproduktion.

ORGANISATION
I början av året rekryterade Skebo en ny uthyrare som en ersättning för en tjänst med ansvarsområden inom uthyrning av bostäder. Det har även rekryterats två förvaltare, vilket är två nya tjänster inom organisationen. De nya tjänsterna är avsedda att leda den dagliga driften och fördela arbetet bland bovärdarna. Det har även anställts två projektledare till Skebo för att klara den ökande nyproduktion och andra underhållsprojekt. Vidare har två nya bovärdar anställts.

KONTORSOMBYGGNAD
Under hösten så påbörjades en större ombyggnation av kontoret på Skeppargatan 8 för att skapa fler kontorsplatser. Planen är att flytta ihop personalen från Skeppargatan 12 och Skeppargatan 8 till samma kontor. Ombyggnationen väntas vara klar i februari 2023.

Under året har vi också tagit beslutet att flytta ihop bovärdarna för de centrala delarna till ett gemensamt bovärdskontor på Erikslid. Mark har förvärvats från kommunen och bygget väntas starta under 2023.

NY VD
Skebos tidigare vd Åsa Andersson valde under året att gå vidare med nya utmaningar. Efter en rekryteringsprocess stod det klart att Helena Markgren blev ny vd för Skebo och Skellefteå Industrihus. Helena tillträdde i november 2022 och har startat sin resa att tillsammans med personalen fortsätta utveckla Skebo och Skellefteå Industrihus.

KÖUNDERSÖKNING
I oktober 2022 genomförde Skebo en undersökning bland de som står i Skebos bostadskö. Totalt står cirka 42 000 personer i kön och svarsfrekvensen landade på cirka 17 procent, vilket får ses som väl godkänt i sammanhanget. Undersökningen visar att majoriteten står i Skebos kö för att samla poäng inför framtiden. Men också att cirka 1800 har ett akut behov av att flytta, och cirka 18 000 vill flytta inom fem år. Intresset för att bo i centrala Skellefteå är väldigt stort, 75 procent väljer områden i centrala Skellefteå som sitt förstahandsval. De lägenhetstyper som är mest populära är två- och trerummare. Undersökningen har dels gett oss en aktuell och viktig inblick, men kommer också användas löpande inom organisationen som underlag för kommande beslut och projekt.

FÖRSÄLJNINGAR
Under året har det skett ett flertal mindre försäljningar. Bland annat såldes Storgatan 13 i Byske till Mickes Hus & Bygg AB den 1 december.

Kapella 1, där Friskis och Svettis är den största hyresgästen, såldes till HSB. Nytt avtal utan besittningsskydd skrevs med hyresgästen innan försäljningen då HSB planerar att bygga fler bostäder i fastigheten.

Under året genomfördes också några bytesaffärer med Skellefteå kommun. Skebo har förvärvat Meden 1, Trillan 2, Nipan Skellefteå Sörböle 16:8, 4:116, 4:25 och sålt fastigheterna Butiken 1, Nattkvarteret 4 samt del av fastigheten Sveaborg 8 till Skellefteå kommun.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 12 of 50.

TeamEngine E-Signing

2023060928758





Hållbarhetsrapport

Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet i fokus

På Skebo sätter vi alltid social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet i fokus. Här berättar vi hur vi ur olika perspektiv säkerställer ett långsiktigt tänk i allt vi gör.

VÅR GRUND

Ägardirektiv

Enligt ägardirektiven från Skellefteå kommun ska Skellefteboställder AB bidra till bostadsförsörjningen i kommunen. I vår roll som allmännyttigt bolag ska vi erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder som vänder sig till alla, oavsett etnicitet, social bakgrund eller ekonomiska förutsättningar. Skebo ska bidra till social hållbarhet genom att skapa bostadsområden där människor känner sig trygga och ges möjlighet att vara delaktiga i utvecklingen. Bolaget ska också bidra till utvecklingen av ekologiskt hållbara bostadsområden och vara ett föredöme i hållbar fastighetsförvaltning och hållbart byggande. Skebo ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom nybyggnationer och tillbyggnad av befintliga bostadshus, samt förvärv och försäljning av fastigheter. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer på ett sådant sätt att en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet tryggas. Avkastningen på fastighetsbeståndet ska vara affärsmässig och långsiktig och i nivå med jämförbara bostadsföretag. Bolaget ska generera en direktavkastning som ligger i intervallet 5–7 procent på fastigheternas marknadsvärde och soliditeten ska vara minst 30 procent. Skebo ska bidra till att skapa en hållbar plats att bo på för en bättre vardag.

Värdegrund

Vår värdegrund styr de val vi gör och de metoder vi använder i både det strategiska och det dagliga arbetet. Den ska vara ett stöd när vi fattar våra beslut och vara väl förankrad hos alla medarbetare. Vi jobbar kontinuerligt med värdegrunden, bland annat på personaldagar och i workshops. Skebos värdeord är: Professionella, Ombrydda och Nytänkande. Med ägardirektivet och värdegrunden som bas har vi formulerat vår affärsidé: *Skebo erbjuder attraktiva hem- och livsmiljöer med hållbara, smarta och kundnära lösningar.*

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 15 of 50.

TeamEngine E-Signing
202306092876l



STRATEGISKA MÅL

Ekologisk hållbarhet

Mål: Klimatindex ska öka med minst 15 procent till 2025.

Strategi: Klimatindex mäter hur väl Skebo övergripande arbetar med Klimatinitiativet med fokus på energieffektivisering och klimatsmart boende.

Hur vi mäter: Antal genomförda insatser, kundundersökning vartannat år samt data för energieffektivisering.

Social hållbarhet

Mål: Serviceindex ska vara bland de 25 procent bästa i branschen.

Strategi: Insatser avseende kundservice, boinflytande, inkludering och trygghet.

Hur vi mäter: Antal genomförda insatser årligen samt hyresgästernas upplevelser via kundundersökning vartannat år.

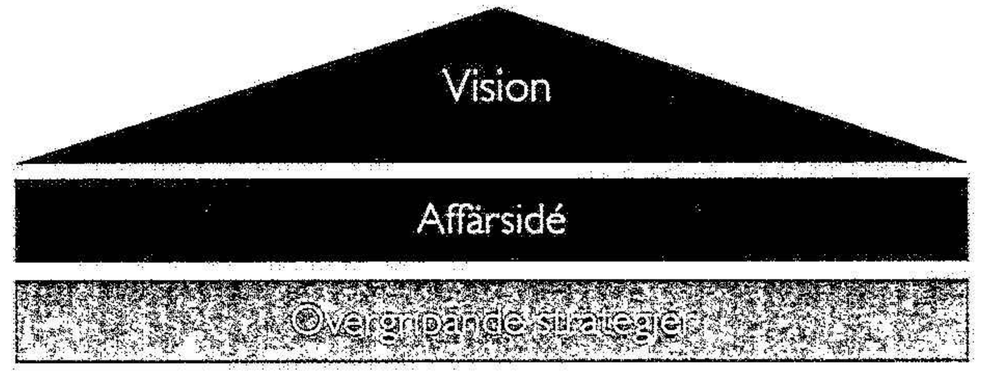
Ekonomisk hållbarhet

Mål: Säkra att superdriftnetto är minst 660 kr per kvadratmeter.

Strategi: Insatser avseende effektivisering, proaktivitet och kostnadskontroll.

Hur vi mäter: Månatlig ekonomisk uppföljning av superdriftnetto.

AFFÄRSMODELL



Strategiska områden

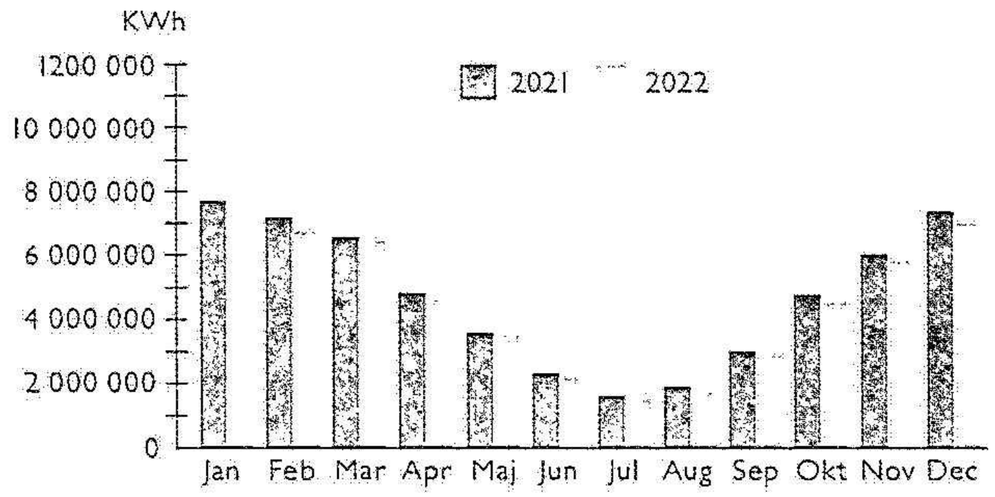
För att konkretisera vår värdegrund och affärsidé har vi identifierat strategiskt viktiga områden för Skebo: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Inom vart och ett av dessa områden har vi övergripande strategier och mätbara mål som bryts ner till avdelningsnivå för att ytterligare tydliggöra uppdraget internt. Under året har kontinuerligt arbete gjorts inom hela bolaget för att kommande års kundundersökning ska visa på förbättrade siffror vad gäller serviceindex och klimatindex. Kundundersökningen görs vartannat år och resultatet av den berättar för oss inom vilka områden våra kunder tycker att vi gör ett bra respektive sämre arbete. Detta leder till en hållbar utveckling och mot vår vision: Skellefteås ledande samhällsbyggare.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 16 of 50.

TeamEngine E-Signing

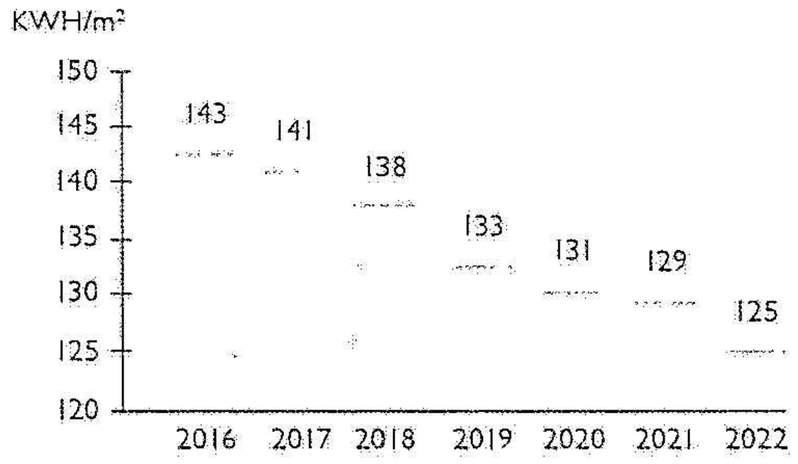
2023060928762

ENERGIFÖRBRUKINING 2020-2021

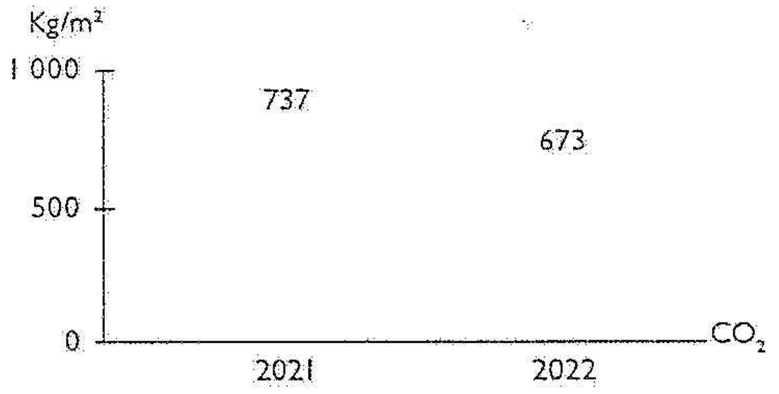


Avser totalförbrukning av el och fjärrvärme. En tydlig minskning som speglar det energisparbete som har gjorts under året. Värt att notera är att i och med att beräkningsmodellen har ändrats i syfte att kunna göra jämförelser över hela Sverige så har fastighetsbolag i norra Sverige fått en högre utväxling på graddagskalan vilket ger en liten skjuts framåt. Skebos mål är dock 2 procent vilket har uppnåtts oavsett beräkningsmodell.

ENERGIFÖRBRUKNING



CO_2-UTSLÄPP



Minskningen av co2/m2 går hand i hand med kwh-besparingen. Här ser vi att vår ökade medvetenhet och det effektiviserade arbetet med bland annat pumpstopp ger resultat.

Ekologisk hållbarhet

Skebos miljöpolicy omfattar hela bolaget och fastställer att miljömässiga aspekter alltid ska vägas in i företagets beslut. Målet med miljöarbetet är att erbjuda ett sunt och miljöanpassat boende, minskad miljöpåverkan från våra fastigheter och hållbarhet i upphandlingar. Under 2022 har vi tagit fram en bonusmodell för hållbarhet i ramavtalsupphandlingar där vi premierar de entreprenörer som gör extra hållbara val. Modellen börjar användas skarpt under 2023. Vi ska bedriva vår verksamhet på ett sätt som är förenligt med den starka miljöprofil vi förknippas med. Förutom att bidra till hållbar samhällsutveckling har Skebos miljöarbete också inneburit ekonomiska besparingar för företaget. Skebo är med i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ som har två övergripande mål:

– *En fossilfri allmännytta senast år 2030*
– *30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007)*

Utöver dessa två mål har Allmännyttans klimatinitiativ tre fokusområden: *Effekttoppar och förnybar energi, Krav på leverantörer* och *Klimatsmart boende*. Skebo har valt att lägga extra vikt vid fokusområdet Klimatsmart boende. Det görs bland annat genom att utveckla den fastighetsnära förpackningsinsamlingen, både för befintligt bestånd och för nyproduktion, i linje med de nya reglerna för fastighetsnära insamling som börjar gälla 1 januari 2024. Sedan 2020 har vi ett erbjudande om laddstolpar som ger våra hyresgäster med elbil möjlighet att ladda hemifrån och i vår senaste nyproduktion Frigg erbjuds hyresgästerna både bilpool och elcykelpool.

Med hjälp av vår kundundersökning mäter vi sedan 2021 Klimatindex. Indexet ger oss fakta om hur våra hyresgäster uppfattar våra ansträngningar och sina egna möjligheter att agera miljömedvetet. Nästa undersökning sker under 2023 och kommer att ge oss möjlighet att se förändring och identifiera förbättringsåtgärder. Vi har ett fortsatt viktigt arbete att göra och vårt mål är att det ska vara lätt för våra hyresgäster att agera klimatsmart.

Under året har ett flertal energieffektiviseringsprojekt genomförts. Dels genom optimering av befintliga fastighetssystem och förvaltningens effektiviserade arbetssätt som leder till mer effektiv användning av energi och energibesparing, dels genom ett påbörjat projekt med beteendeförändringar riktat till våra hyresgäster. Projekt som vi kommer att börja se resultaten av under 2023. Via sociala media och vår kundtidning BO har vi gett våra hyresgäster information och tips om smarta val som bidrar till minskad energiförbrukning. Internt och externt är miljö, driftsekonomi och pris faktorer som alltid tas hänsyn till vid byte av utrustning. Vagnparken utgörs främst av elbilar eller biogasbilar i centrala Skellefteå medan ytterområdena främst har fossildrivna bilar på grund av att laddmöjligheterna är färre och avstånden längre.

Sammanfattningsvis så ser Skebos siffror för energiförbrukningen bättre ut 2022 än föregående år. Det kan dels tillskrivas det förändrade arbetssättet, medvetenheten och den ökade effektiviseringen hos förvaltningen, dels ett förändrat beteende hos våra hyresgäster. Vi ser också att det faktum att arbete hemifrån inte längre är det normala är något som påverkar förbrukningen i en positiv riktning.

I november 2022 var Skebo värd för Sveriges Allmännyttas konferens Klimat- och energikicken som lockade allmännyttiga bolag från hela Sverige till Skellefteå. Under konferensen låg fokus på frågor om energi- och effekteffektivisering, arbete med fossilfrihet, förnybar energi, klimatkrav i nyproduktion, renovering och förvaltning samt klimatsmart boende. Skebo stod dessutom som vinnare av årets bästa klimatinitiativ i kategorin Klimatkrav på leverantörer med vår modell för anbudsutvärdering vid nyproduktion. Modellen lyfter kopplingen mellan CO_2, energiförbrukning och ekonomiskt värde och höjer ambitionsnivån för vårt hållbara byggande.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 17 of 50.

TeamEngine E-Signing
202306092876З



Social hållbarhet

Skebo lägger stor vikt vid sociala frågor och jobbar kontinuerligt med delaktighet och inflytande för hyresgästerna.
Genom våra hyresgästnära forum *Boråd, Trygghetsvandringar* och *Synpunktenträffar* möter vi våra hyresgäster för att få till en bra dialog som rör både boende och närområde.

Boråden är en informell grupp bestående av hyresgäster i respektive bostadsområde. Boråden träffas regelbundet och planerar för områdets utveckling och de har en nära dialog med områdets bovärd. Boråden ansvarar också för hur fritids- och boinflytandemedlen ska användas. Det finns i dagsläget 66 aktiva boråd och Skebo avsätter årligen cirka 700 000 kronor till borådens förfogande. För att möjliggöra gemenskap och social hållbarhet har Skebo cirka 40 samlingslokaler som hyresgästerna kan nyttja.

Varje höst görs, tillsammans med hyresgästerna, fyra trygghetsvandringar på Skebos områden. Trygghetsvandringarna fokuserar på hyresgästernas trygghet och säkerhet i gemensamma utrymmen och i utemiljön och är ett viktigt inspel för Skebo. Vandringarna under 2022 resulterade i bättre belysning, uppfräschning av trapphus och tvättstugor, planering av väderskyddad cykelförvaring och ändrade låsningstider för portar.

Under 2022 återupptogs Synpunktenträffarna efter pandemiåren. Träffarna är ett tillfälle för hyresgästerna att träffa representanter från Skebo för att diskutera hur områdena kan utvecklas på bästa sätt. Under 2022 hölls fyra träffar som hade temat "Trygghet och säkerhet i bostadsområdet".

Under året har Skebo lagt särskild vikt vid NKI-åtgärder (NKI = nöjd kund-index). Sedan 2019 mäter vi vår service till hyresgästerna, där vi via vår kundundersökning får fram ett serviceindex. Där har vi kunnat identifiera åtgärder som ska hjälpa oss att nå vårt mål om att vara bland de bästa 25 procenten i branschen.
Ett hundratal åtgärder har genomförts under 2022 och de omfattar utemiljö, belysning, gemensamma utrymmen, information och kommunikation, samt trygghetsfrämjande åtgärder.

Under 2022 anordnade Skebo en tävling om en gemenskapsbudget på 100 000 kronor. Hyresgästerna fick möjlighet att lämna in förslag på aktiviteter som skulle främja delaktighet och gemenskap. Ett tiotal förslag lämnades in och sedan valde en jury från Skebo ut tre förslag som hyresgästerna sedan fick rösta på. Hyresgästerna röstade fram två vinnare: utemiljön på Morellstigen och bussresor för trygghetsbostäder. Detta kommer att genomföras under 2023.

Eftersom Skebo är en viktig aktör i samhället jobbar vi lite extra med vräkningsförebyggande insatser i nära samarbete med Skellefteå kommun. Skebo har beslutat att fortsätta sin integrationssatsning för de nya som kommer till Skellefteå via bosättningslagen. Vi har bland annat beslutat att avsätta sex procent av de lediga lägenheterna till nyanlända med permanent uppehållstillstånd. De lägenheterna finns i alla delar av Skellefteå kommun. Vi har också ambitionen att underlätta för ungdomar att hitta en bostad och en viss del av vårt bestånd utgörs av ungdomslägenheter för personer mellan 18 och 25 år. Fastighetsbeståndet ses kontinuerligt över för att hitta lämpliga lägenheter. Under 2022 hade Skebo 211 ungdomslägenheter.

Skebo fortsätter att ge ungdomar möjligheten att öka sina framtida chanser på arbetsmarknaden genom att erbjuda målningsprojekt och enklare fastighetsskötsel i bostadsbeståndet under sommaren. Utöver det har vi haft en student från högskolan och ett antal elever från grundskolan som har gjort praktik hos oss och därmed fått nyttig arbetslivserfarenhet.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Boråd	66	66	74	78	80
Synpunktenträffar	4	0	0	5	6
Trygghetsvandringar	4	4	2	3	3

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 18 of 50.

TeamEngine E-Signing
2023060928764

Personal

Skebo har kollektivavtal med Vision och Fastighetsanställdas förbund som omfattar alla anställda. Tillsammans med de fackliga organisationerna pågår ett löpande samarbete för att utveckla företaget. Alla medarbetare ska ha möjligheten att påverka utformningen av sitt eget arbete och sin arbetssituation. Det görs bland annat genom möten mellan medarbetaren och avdelningschefen. Under 2021 påbörjades ett nytt sätt att genomföra medarbetarundersökningar där Skebo gick över till mindre omfattande veckovisa pulsmätningar i stället för större årliga medarbetarundersökningar. Syftet med det ändrade arbetssättet är att kunna agera snabbare vid behov samt att kunna få en överblick över olika perioder under året för att kunna agera proaktivt.

Skebo har regelbundna informationsträffar för hela personalen. Där får vi ett bra tillfälle att träffas mellan avdelningarna och säkerställa att all personal får samma information. Under 2022 har vi kunnat återgå till fysiska möten efter åren med pandemin.

Medarbetarna på Skebo kan få förebyggande massage på arbetstid och har rätt till en friskvårdstimme under arbetstid varje vecka. Utöver det finns möjligheten att träna utanför arbetstid till en subventionerad kostnad samt en friskvårdsersättning. Sjukfrånvaron har legat på låga nivåer de senaste åren och under 2022 låg sjukfrånvaron på 3,6 procent (2,18 procent). Andelen medarbetare som haft max fem dagars sjukfrånvaro har legat på 3 procent.

Skebo jobbar vidare med satsningen på friskvård och hälsa vilket tillsammans med ett större fokus på värdegrundsfrågor utgör en bra grund för en positiv utveckling. Vi strävar också efter att öka medvetenheten och kunskapen om jämställdhets- och mångfaldsfrågor. Vår ambition är att regelbundet genomföra lönekartläggningar för att upptäcka löneskillnader som beror på kön, etnisk tillhörighet eller andra diskrimineringsgrunder.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sjukfrånvaro, %	3,6	2,2	2,7	2,5	3,3
Antal anställda, st	67	59	52	54	52
Varav kvinnor, st	27	23	21	21	19
Varav män, st	40	36	31	33	33
Genomsnittlig anställningstid, år	13	13	16	15	16

Respekt för mänskliga rättigheter

Skebo ägs av Skellefteå kommun och följer därmed kommunallagen som sätter fokus på att alla ska behandlas lika, samt Skellefteå kommuns policys för mänskliga rättigheter. Det gör att vi kan minska risken för företagets inblandning i kränkningar av de mänskliga rättigheterna. Vårt interna arbete med värdegrund och hållbarhet hjälper och uppmuntrar våra medarbetare att identifiera och förhindra brott mot mänskliga rättigheter..

Motverkande av korruption

Skebos värdegrund ska främja en kultur som motverkar korruption. Under 2022 har ett flertal medarbetare deltagit vid en föreläsning om korruption i byggbranschen och vi fyller kontinuerligt på vår kunskap inom området för att kunna ställa de rätta kraven i våra upphandlingar. Bolaget har en policy om företagsgåvor samt interna kontrollsystem med inköpsprocesser och attestrutiner som förhindrar mutor och korruption. Vid upptäckta incidenter ses alltid rutinerna över för att förhindra att det händer igen. Skebo har också en visselblåsarfunktion vars syfte är att motverka att allvarligare oegentligheter får fäste i organisationen.

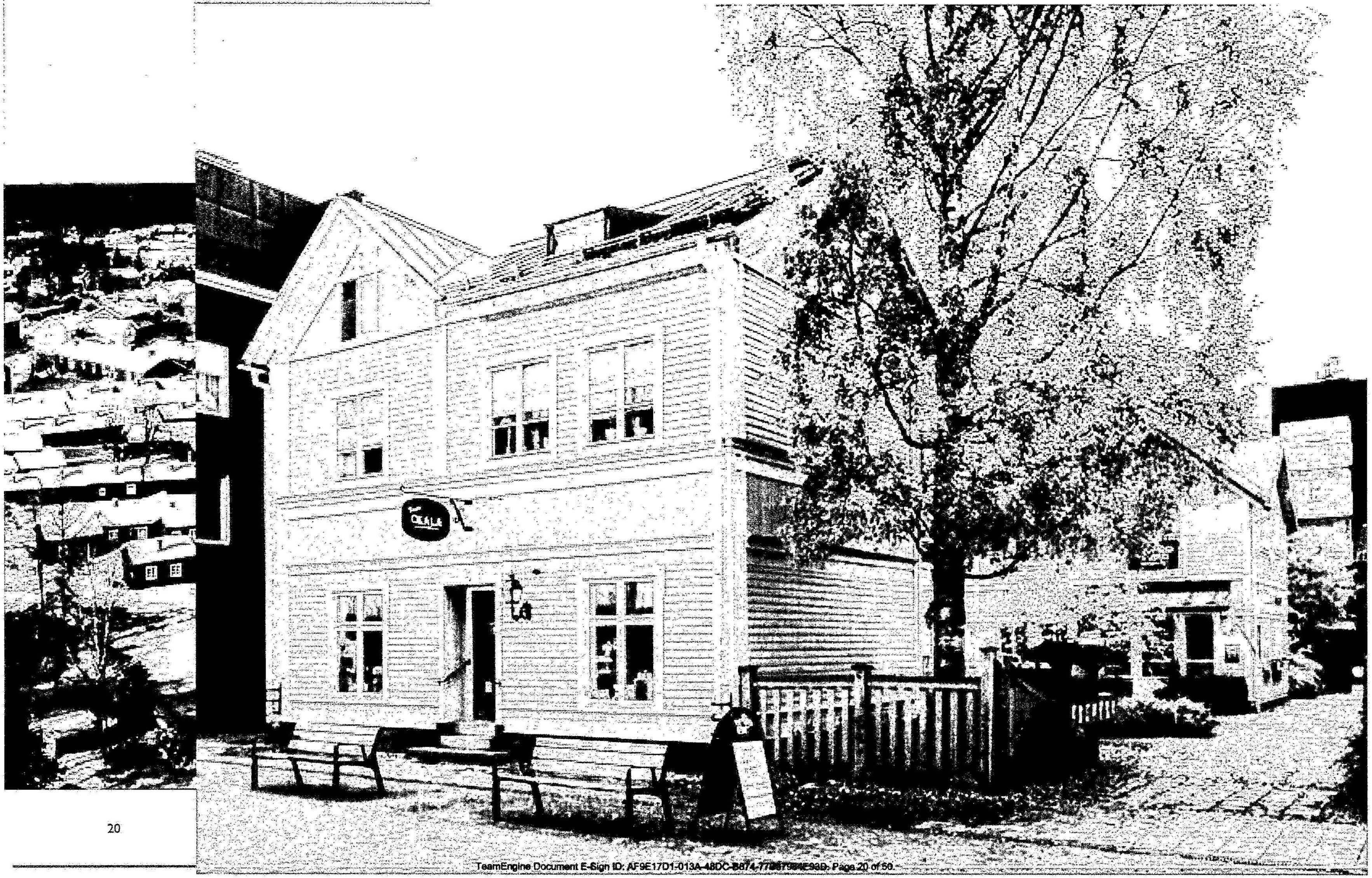
Vi har valt att undanta våra dotterbolag Skelleftebostäder Parkering AB, Butiken 1 i Skellefteå AB, Skelleftebostäder Frigg 5 AB samt Skellefteå Holding Kapella AB från rapportering om hållbarhetsredovisning då verksamheten i bolagen är oväsentliga. Bolagen har inga anställda och det är samma personal som administrerar bolagen som arbetar i moderbolaget Skelleftebostäder AB.

Ekonomisk hållbarhet

Allbolagen, Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, och ägardirektivet är tydliga i att Skebo ska vara affärsmässiga i allt vi gör. Det innebär att vi på affärsmässiga grunder ska utveckla vår verksamhet och skapa en långsiktig värdetillväxt. Vad gäller nyproduktion ska vi göra kloka investeringar genom att i första hand bygga där efterfrågan är som störst. Marknadsvärdet av våra nyproducerade fastigheter ska alltid överstiga produktionskostnaden. Varje investerad krona ska motsvara en krona i värde. Det innebär också att vi ska göra kloka underhållsinvesteringar och beakta hur marknadsvärdet påverkas av de pengar vi lägger ner på en fastighet.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Direktavkastning %	4,9	4,9	5,7	6,0	6,1
Soliditet %	75,8	89	48,9	44,4	41,3

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 19 of 50.



TeamEngine E-Signing
2023060928766

Förvaltningsberättelse

Med öppenhet och professionalitet skapar vi en hållbar utveckling

Skellefteboställer (Skebo) är Skellefteås största bostadsföretag. Företaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och ägs av Skellefteå Stadshus AB, som i sin tur ägs av Skellefteå kommun. Företaget har sitt säte i Skellefteå. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusental kronor (tkr). Bolaget har upprättat en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen som återfinns på sidorna 15–19.

Styrelse

Skebos styrelse tillsätts av Skellefteå kommunfullmäktige och består av nio ordinarie ledamöter. Styrelsen har en politisk sammansättning som speglar aktuell representation i kommunfullmäktige. Dessutom ingår det av arbetstagarorganisationerna utsedda personer.

Organisation

Hur vi är organiserade är avgörande för hur väl vi tar hand om våra hyresgäster, sköter om våra fastigheter och utvecklar vår verksamhet. Skebos personal sköter även fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus.

Drift och service är uppdelad i två geografiska områden: Nordöst och Väst. Där finns våra bovärdar som ansvarar för de flesta dagliga frågorna. Förvaltningsområdena leds av två förvaltare som planerar och leder det dagliga arbetet och har daglig kontakt med bovärdarna. Inom drift och service finns också våra trygghetsvärdar som ordnar aktiviteter på Skebos sex trygghetsbostäder.

Kund- och marknadsavdelningen ansvarar för extern och intern kommunikation, omförhandlingar och lokalkontrakt. Inom kund och marknad finns också Bobutiken som hanterar kontraktsskrivning och central felanmälan samt en bostadskonsulent som jobbar med bosociala frågor.

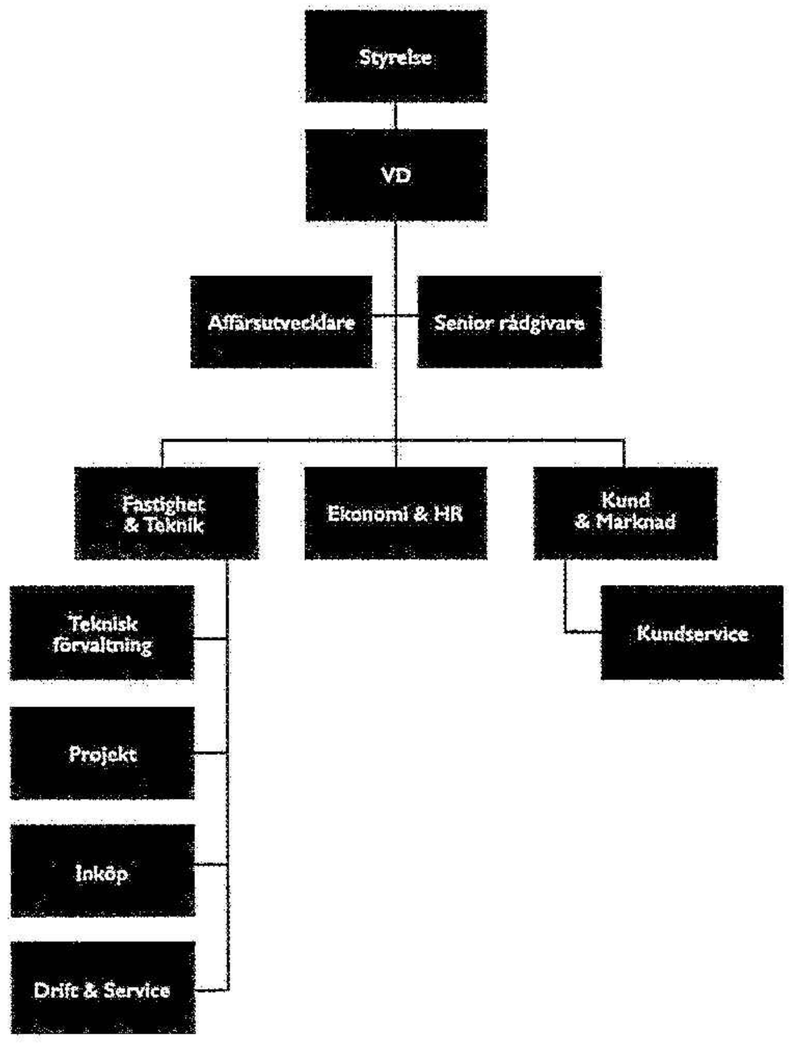
Fastighet och teknik är uppdelad i två avdelningar och har en gemensam inköpsstrateg. Projektavdelningen driver stora projekt inom nyproduktion men också mindre renoverings- och ombyggnadsprojekt. Teknikavdelningen har hand om underhållsplanen, myndighetsbesiktningar och energieffektivisering. Här finns även specialistkompetens inom exempelvis energi-, styr- och reglerteknik.

Ekonomi/HR ansvarar för ekonomisk uppföljning och rapportering, och ser till att bolaget följer de lagar och regler som gäller för aktiebolag, redovisning och skatter. De har även hand om övergripande personalfrågor och löneadministration.

Ledningsgruppen består av vd, en affärsutvecklare och de tre avdelningscheferna. Dess viktigaste uppgift är att, utifrån uppdrag, vision och ägardirektiv, verkställa styrelsens beslut om företagets strategier, mål och långsiktiga planer. Under vd finns även en senior rådgivare.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 21 of 50.

TeamEngine E-Signing
2023060928767



Vår ekonomi

Fastigheterna är de i särklass mest betydande tillgångarna i bolaget och utgör tillsammans 86 procent av balansomslutningen.

Fastigheternas bokförda värde har utgått från den historiska anskaffningskostnaden, med tillägg för investeringar, uppskrivningar samt avdrag för avskrivningar och nedskrivningar.

Baserat på regelverket K3, där olika komponenter i en fastighet delas upp och skrivs av var för sig utifrån nyttjandeperioder, innebär det en avskrivning på i snitt 3,1 procent på bolagets byggnader och markanläggningar.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Modellen bygger på fastigheternas kassaflöde. I värderingen används ett marknadsmässigt avkastningskrav som inhämtas av extern oberoende part, verkliga hyror med en uppskattad vakansgrad, samt normaliserade drift- och underhållskostnader.

Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. I år har det inte gjorts några nedskrivningar eller återföring av tidigare års nedskrivningar gällande fastigheterna. Det bedömda marknadsvärdet per 2022-12-31 uppgår till 3,7 mdkr. Tillväxten och investeringsviljan i Skellefteå har ökat markant de senaste åren, dock har en inbromsning skett under 2022 på grund av hög inflation, stigande räntor och det osäkra världsläget. I jämförelse med föregående år är det totala marknadsvärdet cirka 100 mnkr högre. Det beror främst på nyproduktion som tillkommit under året.

Finansiering och riskhantering

Strategin för den finansiella verksamheten är att uppnå låga och förutsägbara räntekostnader med effektiv hantering av de finansiella riskerna inom ramen för Skellefteå kommuns finanspolicy. Den största finansiella risken är ränterisk i kombination med låg tillgång till långsiktigt kapital. Ränteutvecklingen påverkar i hög grad lönsamheten i bolaget. Upplåningen struktureras så att kapitalförfallen sprids över tid.

Skebo deltar i Skellefteå Stadshus AB:s finanssamordning, vilket ger en enhetlig räntenivå för alla bolag i koncernen. Den ränta Skebo betalar motsvarar låneportföljens genomsnittsränta plus lagstadgad borgensavgift som för Skebos del av kommunfullmäktige är satt till 0.25 procent. Genomsnittsräntan har under 2022 legat på 1,1 procent plus borgensavgift men har i slutet av året stigit till 1,95 procent.

Försäkringar

Bolagets fastigheter är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar Västerbotten. Det finns också företagsförsäkring, fordonsförsäkring och ansvarsförsäkring för vd och styrelse.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 22 of 50.

SKEBO 2022





TeamEngine E-Signing
202306092877O

Prognos 2023

Fastighetsbeståndet

Efterfrågan på hyreslägenheter i Skellefteå är stor, speciellt i och med etableringen av Northvolts batterifabrik. Att fortsätta hålla en hög takt för nyproduktion av hyreslägenheter är därför ett viktigt och prioriterat mål för bolaget. Inom de kommande fem åren beräknar Skebo att investera cirka 3-4 mdkr med en byggnadstakt på 300 lägenheter per år. Under januari 2023 blir det inflyttning på Kvarnbacken i Kåge där Contractor har byggt 70 lägenheter. Till sommaren blir det också inflyttning på Klockarhöjden där Lindbäcks har byggt 114 lägenheter. Lindbäcks bygger också 53 lägenheter på kvarteret Balder som Skebo kommer att förvärva när de är färdigställda. Skebo har även pågående nyproduktion i Byske, Burträsk och Bureå som beräknas bli klart i slutet av 2023.

Hyresintäkter

Den höga efterfrågan på hyreslägenheter fortsätter, vilket leder till låga vakanser. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen var vid tidpunkten för upprättandet av årsredovisningen inte avslutade, varför hyresnivåerna för 2023 inte är satta.

På lokalsidan gäller som regel avtal med indexreglering. Index-uppräkningen för 2023 landade på 10,85 procent vilket är högt jämfört med de senaste årens höjningar. Det beror på den höga inflationen och kraftigt höjda fastighetsförvaltningskostnader.

Driftkostnader

En stor driftkostnadspost för bolaget är el- och uppvärmnings-kostnaderna. Fjärrvärmeleverantören Skellefteå Kraft indikerar en prisökning med 2,5 procent för 2023. Elpriserna har ökat kraftigt senaste året och det är svårt att förutsäga vad priserna kommer att bli under kommande år. Skebo har i dagsläget till stor del rörligt pris mot elleverantören Skellefteå Kraft. Skebos tekniska för-valtning jobbar systematiskt med att minska energianvändningen och de investeringar som gjorts i undercentraler, ventilation och ledbelysning under de senaste åren förväntas ge effekt och bidra till minskad energiförbrukning. Inga stora förändringar i avfallstaxan och vattentaxan till 2023.

Under 2023 kommer Skebo att upphandla tjänster för städ och yttre skötsel.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	60 000	79 790	14 425	1 365 996	800 572	2 320 783
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				800 572	-800 572	0
Förändring av uppskrivningsfond		-2 606		2 606		0
Erhållna aktieägartillskott				0		0
Årets resultat					89 022	89 022
Belopp vid årets utgång	**60 000**	**77 184**	**14 425**	**2 169 174**	**89 022**	**2 409 805**

Personal

Under nästa år planeras personalstyrkan att utökas med en till projektledare, en inköpare och en inköpscontroller. Målsättningen är att inköpsfunktionen på Skebo också kan stötta andra bolag inom koncernen förutom Skellefteå Industrihus som det redan görs inköp åt. På så sätt bidrar bolaget till koncernnytta.

Fastighetsskatt

Fastighetstaxeringen sker vart tredje år. För hyreshus blir nästa taxering 2025 vilket innebär att fastighetsskatten inte kommer att öka under 2023. Mest påverkas Skebo av att fastighetsavgiften för hyreslägenheter som höjs från 1 519 till 1 589 kr per lägenhet och år. Detta innebär en kostnadsökning på ungefär 200 tkr.

Underhåll

Alla fastigheter har en underhållsplan både för det inre skicket och det utvändiga underhållet. De planerade underhålls-kostnaderna för inre ytskikt ligger på 116 kr/kvm medan större underhållsinvesteringar som byte av tak och fönster, fasadmålning, ventilation samt energiförbättringar uppgår till cirka 150 kr/kvm.

Investeringar

Investeringsvolymen beräknas uppgå till 555 mnkr under 2023. Nyproduktion av hyreslägenheter i Burträsk, Bureå och Byske står för den största delen samt planerat förvärv av 53 nyckelfärdiga lägenheter på kvarteret Balder. Dessutom är det planerat att påbörja byggandet av studentbostäder på Campusområdet samt ett nytt vård- och omsorgboende på Sunnanå. I budgeten finns även 40 mnkr avsatt till underhållsinvesteringar och ytterligare 10 mnkr för energiförbättringar. I den samhällsomvandling som Skellefteå nu befinner sig i kan det tillkomma ytterliga investeringar som är viktiga för bostadsförsörjningen.

Resultatprognos

Resultatet efter finansiella poster för 2023 förväntas uppgå till ungefär 80 mnkr.

Förslag till vinstdisposition

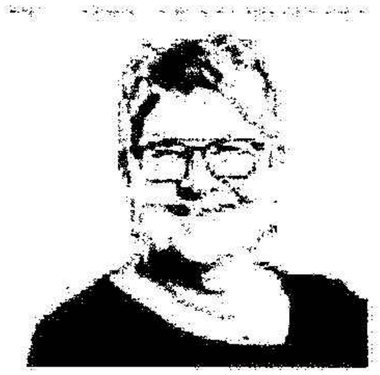
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Summa
Balanserade vinstmedel	2 169 173 912
Årets vinst	89 022 122
Summa vinstmedel	**2 258 196 034**
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 258 196 034

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

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 25 of 50.

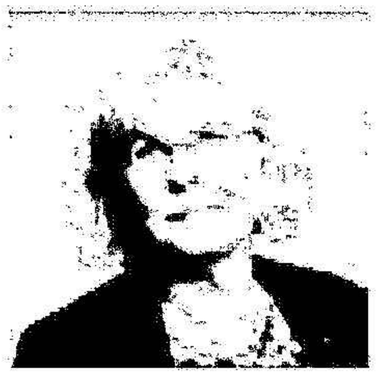
STYRELSE & LEDNING



Harriet Classon
Styrelseordförande



Ulrika Larsson
Vice styrelseordförande



Agneta Marklund
Styrelseledamot



Ludwig Eriksson
Styrelseledamot



Gunnar Fransson
Styrelseledamot



Anna Holmström
Styrelseledamot



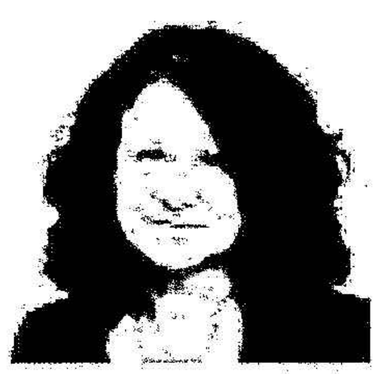
Börje Lindh
Styrelseledamot



Kjell Bergmark
Styrelseledamot



Ingrid Sundman
Styrelseledamot



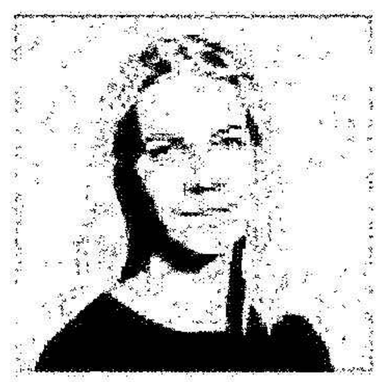
Helena Markgren
Vd



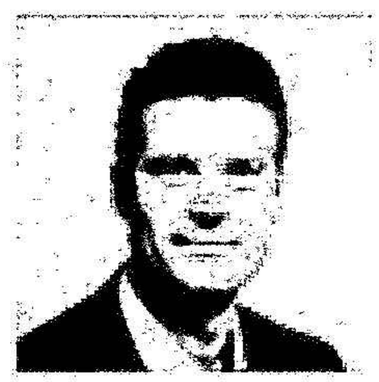
Cathrine Gustafsson
Ekonomichef



Petter Westerlund
Fastighetschef



Anna Ersson
Kund- och marknadschef



Staffan Hansson
Affärsutvecklare

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 26 of 50.

TeamEngine E-Signing
202306092877

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	1	429 102	405 562
Övriga rörelseintäkter		19 411	15 354
		448 513	**420 916**
Rörelsens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-49 062	-48 931
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2	-86 608	-83 691
Fastighetsskatt		-6 677	-6 792
Övriga externa kostnader	3	-88 475	-73 697
Personalkostnader	4	-48 606	-42 463
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-77 880	-88 657
Övriga rörelsekostnader		-513	-140 026
		-357 821	**-484 257**
Rörelseresultat	**5**	**90 692**	**-63 341**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	18 141	886 797
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	67
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	500	328
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 575	-1 708
		16 068	**885 484**
Resultat efter finansiella poster		**106 760**	**822 143**
Bokslutsdispositioner		-13	-40 595
Resultat före skatt		**106 747**	**781 548**
Skatt på årets resultat	10	-17 725	19 024
Årets resultat		**89 022**	**800 572**

Belopp i tkr

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 27 of 50.

BALANSRÄKNING

Tillgangar	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	2 409 127	2 342 285
Inventarier, verktyg och installationer	12	11 750	10 095
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	295 775	193 528
		2 716 652	**2 545 908**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14, 15	24 762	27 657
Fordringar hos koncernföretag	16	412 902	0
Andelar i intresseföretag	17, 18	1 096	1 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	40	40
Andra långfristiga fordringar	20	351	345
		439 151	**29 138**
Summa anläggningstillgångar		**3 155 803**	**2 575 046**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar		365	811
Fordringar hos koncernföretag		947	5 119
Fordringar hos intresseföretag		0	12
Aktuella skattefordringar		12 873	18 187
Övriga fordringar		738	1 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 610	5 062
		21 533	**31 102**
Kassa och bank		10	13
Summa omsättningstillgångar		**21 543**	**31 115**
Summa tillgångar		**3 177 346**	**2 606 161**

Belopp i tkr

20230609287774

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	22, 23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	24	77 184	79 790
Reservfond		14 425	14 425
		151 609	**154 215**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 169 174	1 365 996
Årets resultat		89 022	800 572
		2 258 196	**2 166 568**
Summa eget kapital		**2 409 805**	**2 320 783**
Avsättningar	25		
Avsättningar för pensioner		110	728
Uppskjuten skatteskuld	26	78 055	73 314
Övriga avsättningar	27	2 000	2 000
Summa avsättningar		**80 165**	**76 042**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28	563 657	118 176
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 168	27 150
Skulder till koncernföretag		50 512	12 759
Övriga skulder		13 832	1 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	31 207	49 807
Summa kortfristiga skulder		**123 719**	**91 160**
Summa eget kapital och skulder		**3 177 346**	**2 606 161**

Belopp i tkr

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 29 of 50.

TeamEngine E-Signing

2023060928775

INVESTERINGAR (TKR)

	2022	2021
Nyproduktion	190 584	145 018
Om- och tillbyggnader	8 625	13 305
Underhållsinvesteringar	25 656	26 321
Myndighetsåtgärder	6 438	2 806
Markförvärv	24 469	0
Andelar i dotterbolag	17 389	20 284
Maskiner och inventarier	1 296	21 624
Summa	**274 457**	**229 358**

HYRESINTÄKTER

	2022		2021	
	mnkr	kr/m2	mnkr	kr/m2
Bostäder brutto	299	1 111	280	1 110
Avgår vakanser	-1	4	-2	10
Avgår rabatter	-3	-13	-3	-13
Bostäder netto	295	1 101	275	1 106
Lokaler	121	1 706	120	1 648
Avgår vakanser	-2	-27	-3	-35
Lokaler netto	119	1 678	117	1 613
Övrigt	15		14	
Summa hyresintäkter	**429**	**1 259**	**406**	**1 246**

Kommentarer till resultatet

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 107 mkr. Det är är ett starkt resultat och i nivå med budget. Föregående års resultat var ovanligt högt på grund av de stora fastighetsaffärer som genomfördes då.

Hyresintäkter

Nettohyresintäkterna uppgick under 2022 till 429 mnkr (406 mnkr), en ökning med 6 procent. Ökningen beror på den nyproduktion som tillkommit på Nipan och Frigg samt att hyrorna för bostäder höjdes i genomsnitt med 2.35 procent från och med april månad. Den genomsnittliga vakansgraden för bostäder uppgick till 1,5 procent (0,75 procent). Vid utgången av året var 55 av totalt 4578 lägenheter vakanta, varav de flesta på nya trygghetsboendet på Frigg som just blivit inflyttningsklart.

Övriga rörelseintäkter

Årets övriga intäkter består främst av reavinster från försäljning av fastigheter som uppgick till 10 mnkr. De består också av uthyrning av personal 5,7 mnkr och bidrag för trygghetsboenden 2,3 mnkr.

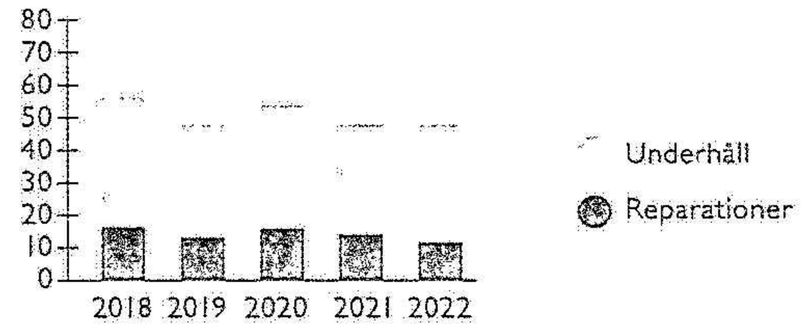
Reparations- och underhållskostnader

Bolagets ambition är att så långt som möjligt hålla nere driftskostnaderna för att ge utrymme för underhåll, ombyggnationer och finasiering till nyproduktion. Val av material görs alltid ur ett både ekonomiskt och hållbarhetsmässigt perspektiv. Därigenom finns förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet. Skebo följer redovisningsregelverket K3 med komponentavskrivning vilket medför att större underhållsåtgärder tas upp som en tillgång på fastigheternas bokförda värde och kostnadsförs genom planenliga avskrivningar. Underhållskostnaderna uppgår till 38 mnkr vilket är 3 mnkr högre än föregående år. Detta beror främst på ökade priser.

REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2022		2021	
	mnkr	kr/m2	mnkr	kr/m2
Reparation	11	35	14	39
Underhåll	38	115	35	96
Totalt	**49**	**150**	**49**	**135**

REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLKOSTNADER



TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022		2021	
	mnkr	kr/m²	mnkr	kr/m²
Fastighetsel	20	61	16	45
Fjärrvärme	36	108	36	98
Sophantering	13	40	13	36
Vatten	18	54	17	46
Totalt	**87**	**263**	**82**	**225**

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 30 of 50.

TeamEngine E-Signing

2023060928776

Taxebundna kostnader
Inga förändringar i vatten- eller renhållningstaxa under 2022. Ökningen beror på den nyproduktion som tillkommit. Fastigheterna värms i huvudsak upp med fjärrvärme, endast 5 procent av beståndet har eluppvärmning. Den totala energiförbrukningen har minskat med 3,1 procent men priset för el har stigit kraftigt under slutet av 2022.Leverantör av el och värme är Skellefteå Kraft.

Fastighetsskatt och fastighetsavgifter
Det blev en ny fastighetstaxering för hyreshus under 2022. Taxeringsvärdena för hela fastighetsbeståndet steg med 40 procent jämfört med den senaste taxeringen som var 2019. Fastighetsavgiften för lägenheter 2022 var 1 519 kr/lgh (1 459 kr/lgh).

FASTIGHETSSKATT OCH FASTIGHETSAVGIFTER

	2022		2021	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Hyreshus	6,1	18	6,1	17
Småhus	0,6	2	0,7	2
Totalt	**6,7**	**20**	**6,8**	**19**

Övriga externa kostnader
Övriga externa kostnader uppgick under året till 88 mnkr (74 mnkr). Köpta tjänster för fastighetsskötsel är den enskilt största posten. Där ingår yttre fastighetsskötsel, snöröjning och sandning, kontroll av hissar och ventilation, städning och bevakningskostnader. I denna post ingår även hyreskostnaden av moduler för 220 tillfälliga studentbostäder på Campus. Det är främst på grund av att den hyreskostnaden tillkommit som de övriga kostnaderna ökat.

Personalkostnader
De totala personalkostnaderna uppgick till 49 mnkr (44 mnkr). Antalet anställda har ökat från 59 till 67 personer. Löneökningen landade på cirka 3 procent. Cirka sex personer som tidigare var anställda i Skellefteå Industrihus AB blev anställda i Skebo i slutet av 2021. Skebo sköter fastighetsförvaltning och administrativ förvaltning åt Skellefteå Industrihus. Detta faktureras regelbundet till självkostnadspris enligt upprättat avtal. Övriga personalkostnader består av kostnader för uttagsskatt, rekrytering, utbildning och personalvård.

Avskrivningar och nedskrivningar
Skebo följer redovisningsreglerna enligt K3, vilket innebär komponentavskrivning på fastigheterna. Det är en avskrivningsmetod som grundar sig på att olika komponenter i en fastighet särskiljs och skrivs av var för sig utifrån de olika långa nyttjandeperioder som respektive komponent bedöms ha. I år har det resulterat i en avskrivning på i snitt 3,1 procent (2,8 procent) på våra byggnader. För inventarier, verktyg och installationer är avskrivningsprocenten mellan 20 och 33. I samband med bokslutet har en värdering av varje fastighet i beståndet genomförts. Värderingen medförde ingen nedskrivning eller återföring av tidigare nedskrivning.

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2022		2021	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Avskrivningar	78	-229	-77	-210
Nedskrivningar	-	-	-12	-34
Återförda nedskrivningar	-	-	-	-
Totalt	**78**	**-229**	**-89**	**-244**

Finansnetto
Skellefteå Kommun borgar för samtliga lån och tar ut en borgensavgift beräknat på lånat kapital. Borgensavgiften uppgår till 0,25 procent. Varje år görs en oberoende granskning av borgensavgiften för att säkerställa att den är marknadsmässig. Årets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick till 1,4 procent (1,3 procent).

SKULDER OCH FINANSNETTO*

	2022		2021	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Räntebärande skulder	564	1 654	118	325
Finansnetto	3	-6	-1	-4

**Exklusive realisationsresultat*

Kommentarer till balansräkningen
Fastigheter
Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår per den 31 december 2022 till 2 705 mnkr (2 536 mnkr). I rubriken ingår byggnader, mark, markanläggningar samt pågående ny- och ombyggnationer och tillsammans utgör dessa poster 85 procent av balansomslutningen. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet är beräknat till 3,7 mdkr (3,6 mdkr). Fastigheternas ökade bokförda värde jämfört med föregående år är hänförligt till årets investeringar avseende om-, till- och nybyggnationer, markförvärv samt K3 aktiveringar minskat med årets avskrivningar och försäljningar.

FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÅNING

	2022		2021	
	mnkr	*kr/m²*	*mnkr*	*kr/m²*
Fastigheter	2 705	8 295	2 536	6 978
Ränte bärande skulder	564	1 729	118	325

Lån och skuldsättning
Per den 31 december 2022 uppgick ränteexponeringen, bestående av checkkredit, till 564 mnkr (118 mnkr). All upplåning sker via Skellefteå Stadshus internbank via koncernkontosystem och är säkerställda via kommunal borgen. Soliditeten är mycket god och belåningsgraden uppgår endast till 23 procent (5 procent).

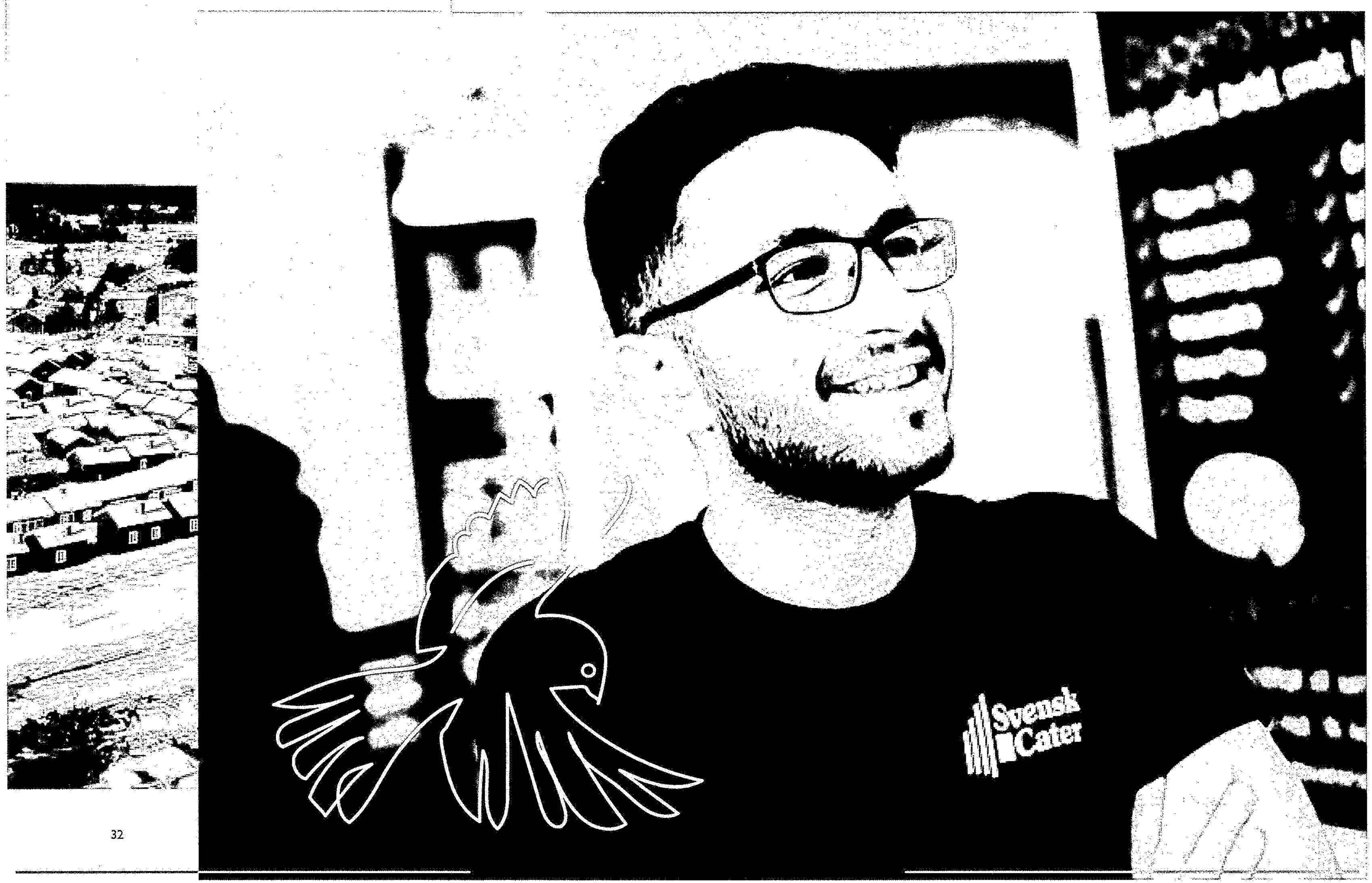
BELÅNINGSGRAD

	2022	**2021**	**2020**	**2019**
Belåningsgrad fastigheter %	23 %	5 %	45 %	49 %

Definition: Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 31 of 50.

TeamEngine E-Signing
2023060928777



KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	90 692	-63 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.:		
• *Avskrivningar och nedskrivningar*	77 880	88 657
• *Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar*	-9486	134 818
• *Förändring av avsättningar*	-618	-65
• *Återförda nedskrivningar*	0	0
Erhållen ränta	500	328
Erlagd ränta	-2 575	-1 708
Erhållna utdelningar	16 002	2
Justering köpesskilling	2 141	
Betald inkomstskatt	-7 671	-201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**166 865**	**158 490**
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	3 616	6 948
Förändring rörelseskulder	25 505	-20 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**195 986**	**144 829**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-242 337	-207 074
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	3 020	1 809
Förvärv av andelar i koncernföretag	-17 364	-20 284
Avyttring andelar i koncernföretag	20 439	1 293 352
Förvärv av andelar i intressebolag	0	0
Avyttring av övriga andelar	0	65
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar	-412 908	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-649 150**	**1 067 907**
Finansieringverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	0	40 000
Lämnade koncernbidrag	-13	-40 000
Förändring långfristiga skulder	0	7 693
Nettoförändring koncernkonto	453 174	-1 220 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**453 161**	**-1 212 739**
Årets kassaflöde	-3	-3
Likvida medel vid årets början	13	16
Likvida medel vid årets slut	**10**	**13**
Beviljad koncernlimit	700 000	1 400 000

Belopp i tkr

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 33 of 50.

TeamEngine E-Signing
2023060928779

FLERÅRSÖVERSIKT

Räkenskapssammandrag, mkr

	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	429	406	472	455	449
Övriga intäkter [4]	20	15	15	37	29
Rep- och underhållskostnader	-49	-49	-54	-48	-55
Taxebundna fastighetskostnader	-87	-84	-93	-96	-95
Fastighetsskatt	-7	-7	-7	-7	-6
Övriga driftkostnader	-88	-74	-61	-60	-55
Personalkostnader	-48	-43	-42	-44	-41
Avskrivningar och nedskrivningar	-78	-87	-19	-83	-93
Övriga rörelsekostnader	-1	-140	-	-	-1
Finansnetto	16	885	-17	-22	-25
Resultat efter finansiella poster	**107**	**822**	**194**	**132**	**107**
Balansräkning					
Fastigheter	2 705	2 536	2 964	2 918	2 907
Övriga anläggningstillgångar	450	39	14	6	4
Omsättningstillgångar	22	31	46	19	10
Summa tillgångar	**3 177**	**2 606**	**3 024**	**2 943**	**2 921**
Eget kapital	2 410	2 321	1 480	1 308	1 206
Avsättningar	80	76	101	81	80
Långfristiga skulder	564	118	1 331	1 429	1 512
Kortfristiga skulder	123	91	112	125	123
Summa eget kapital och skulder	**3 177**	**2 606**	**3 024**	**2 943**	**2 921**
Fastigheter					
Lägenheter, st	4 578	4 312	5 327	5 233	5 235
Lägenheter, yta kvm	264 129	252 761	322 333	317 455	318 152
Lokaler, st	198	201	223	226	239
Lokaler, yta kvm	71 774	72 755	78 961	78 460	79 879
Totalyta	**335 903**	**325 516**	**401 294**	**395 915**	**398 031**

Definitioner

1. Andel lägenheter som varit outhyrda under året

2. Antal vakanta lägenheter per 31/12

3. Andel lokaler som varit outhyrda under året.

4. Hyresförändringen för bostäder

5. Räntan som i genomsnitt belöper på företagets långfristiga skulder

6. Rörelseresultatet + finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader

7. Investeringar i materiella tillgångar samt förvärv av dotterföretag

8. Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna

9. Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 34 of 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL FÖRVALTNING/ FINANSIERING

	2022	2021	2020	2019	2018
1. Vakansgrad, bostäder, %	0,2	0,75	1,2	0,9	0,6
2. Vakanta lägenheter, antal	55	27	51	35	20
3. Vakansgrad, lokaler, %	3,7	6,5	5,7	8,0	8,0
4. Hyresförändring i %	2,35	1,05	2,46	1,7	0,5
5. Genomsnittlig ränta, brutto, %	1,4	1,1	1,3	1,4	1,5
6. Räntetäckningsgrad, ggr	42	482	11,5	6,9	5,2
7. Investeringar, mkr	274	229	65	108	188
8. Belåningsgrad, %	23	5	45	49	52
9. Soliditet, %	75,8	89,0	48,9	44,4	41,3
10. Medelantalet anställda	67	59	52	54	52
11. Sjukfrånvaro %	3,6	2,2	2,7	2,5	3,3

FLERÅRSÖVERSIKT KR/KVM

Belopp kr/kvm	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	1 316	1 116	1 184	1 145	1 128
Övriga intäkter [1,2]	60	42	38	93	73
Rep- och underhållskostnader	-150	-135	-136	-121	-138
Taxebundna fastighetskostnader	-266	-230	-234	-241	-239
Fastighetsskatt	-20	-19	-17	-16	-15
Övriga driftkostnader	-271	-203	-153	-151	-138
Personalkostnader	-149	-117	-105	-110	-103
Av- och nedskrivningar	-239	-244	-49	-209	-234
Övriga rörelsekostnader	-2	-385	-	-0	-3
Finansnetto	49	2 437	-43	-57	-63
Resultat efter finansiella poster	**327**	**2 262**	**486**	**332**	**269**
Balansräkning kr/kvm					
Fastigheter	8 295	6 978	7 436	7 352	7 303
Övriga anläggningstillgångar	1 383	108	35	14	10
Omsättningstillgångar	66	86	116	47	25
Summa tillgångar	**9 744**	**7 172**	**7 587**	**7 413**	**7 339**
Eget kapital	7 390	6 386	3 713	3 295	3 030
Avsättningar	246	209	254	203	201
Långfristiga skulder	1 729	325	3 339	3 601	3 799
Kortfristiga skulder	379	251	280	315	309
Summa eget kapital och skulder	**9 744**	**7 172**	**7 587**	**7 413**	**7 339**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna periodiseras linjärt i enlighet med hyresavtal vilket medför att endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid. Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Vid förtidslösen av hyreskontrakt periodiseras ersättningen utöver det ursprungliga kontraktets löptid, såvida inte nytt kontrakt tecknas då inlösenbeloppet resultatsförs i sin helhet.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar eller tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommar	80–100 år
Fasader, yttertak, fönster	20–80 år
Hissar, ledningsutrymmen	30–50 år
Övrigt	10–40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav
Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar
Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 36 of 50.

TeamEngine E-Signing
2023060928782

Offentliga bidrag
Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Skellefteå Stadshus AB, org nr 556094-5064, med säte i Skellefteå. Skellefteå Stadshus AB ägs utav Skellefteå kommun.

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Skellefteå Stadshus AB, organisationsnummer 556094-5064 med säte i Skellefteå upprättar koncernredovisning.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Uppskattningar och bedömningar
Utöver vad som framgår i not 11 om värdering av fastigheter har det inte skett några uppskattningar och bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i årsredovisningen.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Bostäder	298 421	279 521
Outhyrt	-942	-2 436
Underhållsrabatter	-1 987	-1 939
Övriga rabatter	-633	-657
	294 859	**274 489**
Lokaler	120 689	118 140
Outhyrt	-3 147	-3 748
Övriga rabatter	0	-7
	117 542	**114 385**
Garage och p-platser	12 991	12 535
Outhyrt	-1 312	-2 173
Övriga rabatter	-688	-2 173
	10 991	**8 189**

Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2022	2021
Vatten	17 828	16 495
Sophantering	13 251	13 170
Fastighetsel	20 021	16 464
Uppvärmning	35 508	37 562
	86 608	**83 691**

Not 3 Arvode till revisorer
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	185	157
Skatterådgivning	38	96
	223	**253**
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	48	49
	48	**49**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	27	23
Män	40	36
	67	**59**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 651	1 607
Övriga anställda	28 986	25 117
	30 637	**26 724**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	387	526
Pensionskostnader för övriga anställda	1 924	2 459
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 665	9 128
	12 976	**12 113**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**43 613**	**38 837**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	56 %	56 %
Andel män i styrelsen	44 %	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %

Avtal om avgångsvederlag
Vid uppsägning av vd från bolagets sida utgår ett avgångsvederlag motsvarande en årslön. Vid egen uppsägning gäller motsvarande villkor för vd som för övrig personal. Vd omfattas, liksom övriga anställda, av pensions- och försäkringsavtalet ITP. Utestående förpliktelser till styrelsen föreligger ej.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 37 of 50.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	41,57 %	42,56 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	37,76 %	36,31 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	16 000	0
Resultat vid avyttringar	2 141	886 797
	18 141	**886 797**

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Erhållna utdelningar	2	2
Resultat vid avyttringar	0	65
	2	**67**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Återbäring internbanken	0	149
Ränteintäkter från koncernföretag	394	113
Övriga ränteintäkter	106	66
	500	**328**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-2 572	-1 707
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-3	-1
	-2 575	**-1 708**

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-12 835	-7 746
Justering avseende tidigare år	-150	-467
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 740	27 237
Totalt redovisad skatt	**-17 725**	**19 024**

Avstämning av aktuell skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		106 747		799 675
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-21 990	20,6	-164 733
Ej avdragsgilla kostnader	0,20	-211	0,07	-597
Återförd reservering	-0,11	119	0,00	0
Återlagda nedskrivningar	-0,60	644	0,00	0
Årets nedskrivningar	0	0	0,32	-2 575
Försäljning aktier i dotterbolag	-0,41	441	-22,84	182 680
Utdelning	-3,09	3 296	0,00	0
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	2,24	-2 393	0,29	-2 339
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnad	-6,87	7 335	-0,46	3 741
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig försäljning av fastigheter	0,07	-76	2,99	-23 924
Redovisad aktuell skatt	**12,02**	**-12 835**	**0,97**	**-7 746**

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 399 035	4 098 154
Inköp	24 469	0
Försäljningar/utrangeringar	-14 801	-730 265
Omklassificeringar	125 174	31 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 533 877**	**3 399 035**
Ingående avskrivningar	-1 059 505	-1 207 099
Försäljningar/utrangeringar	6 298	220 290
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-74 297	-72 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 127 504**	**-1 059 505**
Ingående uppskrivningar	122 505	155 617
Försäljningar/utrangeringar	0	-33 112
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**122 505**	**122 505**
Ingående nedskrivningar	-119 751	-119 751
Återförda nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-119 751**	**-119 751**
Utgående redovisat värde	**2 409 127**	**2 342 284**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	2 409 127	2 342 284
Verkligt värde	3 741 797	3 650 389

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som indikerar ett marknadsvärde. Kassaflödesteorin används vid marknadsvärderingen. Modellen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig fastighetsskatt.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 38 of 50.

TeamEngine E-Signing

20230609287784

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 435	14 556
Inköp	1 296	21 624
Försäljningar/utrangeringar	-503	-745
Omklassificeringar	3 882	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 110**	**35 435**
Ingående avskrivningar	-12 840	-9 534
Försäljningar/utrangeringar	563	157
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-3 583	-3 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 860**	**-12 840**
Ingående nedskrivningar	-12 500	0
Årets nedskrivningar	0	-12 500
Summa nedskrivningar	**-12 500**	**-12 500**
Utgående redovisat värde	**11 750**	**10 095**

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	193 528	37 224
Under året nedlagda kostnader	231 303	187 450
Under året genomförda omfördelningar	-129 056	-31 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**295 775**	**193 528**
Utgående redovisat värde	**295 775**	**193 528**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 658	7 474
Inköp	17 388	20 284
Årets försäljningar	-20 284	-100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 762**	**27 658**
Utgående redovisat värde	**24 762**	**27 658**

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Skellefteboständer Parkering AB	100 %	100 %	500	50
Skellefteå Holding Kapella AB	100 %	100 %	25 000	25
Skellefteboständer Frigg 5 AB	100 %	100 %	1 000	17 363
Butiken 1 i Skellefteå AB	100 %	100 %	500	7 324
				24 762

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skellefteboständer Parkering AB	556966-5648	Skellefteå	898	38
Skellefteå Holding Kapella AB	559340-4154	Skellefteå	28	3
Skellefteboständer Frigg 5 AB	559149-8711	Skellefteå	134	34
Butiken 1 i Skellefteå AB	559276-8121	Skellefteå	6 101	6 036

Not 16 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	412 902	0
Aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**412 902**	**0**
Utgående redovisat värde	**412 902**	**0**

Not 17 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 096	1 096
Inköp	0	0
Aktieägartillskott	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 096**	**1 096**
Utgående redovisat värde	1 096	1 096

Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Byggrätt Norr AB	43	43	215	1 096
				1 096

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	2 490	-10

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Försäljningar/utrangeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40**	**40**
Utgående redovisat värde	**40**	**40**

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	345	383
Tillkommande fordringar	6	
Avgående fordringar	0	-38
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**351**	**345**
Utgående redovisat värde	**351**	**345**

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	1 943	0
Förutbetalda försäkrings-premier	1 930	1 674
Förutbetalda drift- och underhållskostnader	512	1 003
Förutbetalda kostnader kabel-tv	546	622
Övriga förutbetalda kostnader	1 179	1 263
Upplupen intäkt	500	500
	6 610	**5 062**

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 39 of 50.

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	60 000	1 000
	60 000	

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	2 169 174	1 325 996
Erhållet aktieägartillskott	0	40 000
Årets vinst	89 022	800 572
	2 258 196	**2 166 568**
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 258 196	2 166 568

Not 24 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	79 790	100 555
Årets försäljningar	0	-18 127
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2 606	-2 638
Belopp vid årets utgång	**77 184**	**79 790**

Not 25 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Avsättningar enligt tryggandelagen, KPA pensioner	110	728
	110	**728**

Not 26 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	78 055	73 314
Belopp vid årets utgång	**78 055**	**73 314**

Not 27 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för bortforsling av moduler	2 000	2 000
Belopp vid årets utgång	**2 000**	**2 000**

Not 28 Skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristig räntebärande skuld Skellefteå Stadshus AB	563 657	110 483
Långfristig räntebärande skuld till Kapella Fastigheter i Skellefteå AB	0	7 693
	563 657	**118 176**

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	3 534	3 494
Upplupna sociala avgifter	1 110	1 098
Förutbetalda hyresintäkter	24 566	23 332
Särskilda åtaganden för underhåll och OVK	0	13 375
Övriga uppplupna kostnader	1 997	8 458
	31 207	**49 757**

Not 30 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastigo garantibelopp	600	519
	600	**519**

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 40 of 50.

2023060928786

Skellefteå 2023-03-02

Harriet Classson
Ordförande

Kjell Bergmark

Ulrika Larsson

Ludwig Eriksson

Börje Lindh

Gunnar Fransson

Agneta Marklund

Ingrid Sundman

Anna Holmström

Helena Markgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Lundgren
Auktoriserad revisor

TeamEngine E-Signing

20230609287787

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skelleftebostäder AB, org.nr 556060-4810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skelleftebostäder AB för räkenskapsåret 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 21–41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skelleftebostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skelleftebostäder 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av vd har ordet, sammanfattning och nyckeltal, året i korthet, verksamhetsberättelse samt sammanställning av fastigheter och återfinns på sidorna 3–20 samt 44–48.

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 på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 42 of 50.

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 Skellefteboständer AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skellefteboständer 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 15–19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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.

Skellefteå
Ernst & Young AB

Fredrik Lundgren
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 43 of 50.

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETER

CENTRALORTEN

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
001	Oden 9	1956	31 422 383	30 872 383	-13 539 221	17 333 162	550 000	17 883 162	32 513	26	12	1 656	2 151	3 807
002	Heimdall 14	1961	17 297 535	17 111 535	-3 680 823	13 430 712	186 000	13 616 712	31 365	45	2	2 596	126	2 722
004	Fältskären 1	1973	28 637 980	28 512 980	-12 675 883	15 837 097	125 000	15 962 097	59 652	78	0	5 341	0	5 341
005	Läkaren 2	1967	10 244 849	10 133 139	-2 914 116	7 219 023	111 710	7 330 733	23 800	33	0	2 240	0	2 240
006	Läkaren 1	1961	41 379 694	41 109 694	-13 318 227	27 791 467	270 000	28 061 467	64 191	104	5	5 808	318	6 126
007	Hägglund 25	1950	21 468 102	21 424 102	-7 183 667	14 240 435	44 000	14 284 435	30 301	45	3	2 615	205	2 820
008	Musseronen 3	1952	30 734 336	30 616 321	-9 777 578	20 838 743	118 015	20 956 758	46 028	60	2	4 440	136	4 576
009,010	Embla 24, Ask 42	1989	16 714 362	16 584 362	-8 019 318	8 565 044	130 000	8 695 044	22 302	24	0	1 844	0	1 844
011	Uranus 9	1991	6 414 630	6 006 630	-2 803 320	3 203 310	408 000	3 611 310	8 779	12	0	838	0	838
012	Oden 9, "Odenskrapan"	2016	90 006 293	90 006 293	-9 366 787	80 639 506	-	80 639 506	66 783	43	0	2 938	0	2 938
013	Heimdall 14, Hofgränd	2017	83 193 766	79 673 766	-8 731 222	70 942 544	3 520 000	74 462 544	58 727	31	1	2 444	142	2 586
101	Bygget 1	1993	154 066 197	150 489 587	-62 566 020	87 923 567	3 576 610	91 500 177	162 650	174	3	11 867	245	12 112
102	Eriksbo 2	1995	239 590 195	231 179 785	-101 767 610	129 412 175	8 410 410	137 822 585	198 600	191	17	11 712	5 661	17 373
103	Bygget 3	2011	15 924 496	15 113 571	-3 316 269	11 797 302	810 925	12 608 227	-	12	1	429	312	741
106	Grottan 1	2017	17 587 168	16 516 738	-2 525 400	13 991 338	1 070 430	15 061 768	-	6	1	234	224	458
107	Fältspaten 3	2017	19 362 548	17 242 320	-2 646 929	14 595 391	2 120 228	16 715 619	-	-	1	-	558	558
111	Lövsångaren 7	1994-98	24 182 114	23 320 814	-9 405 611	13 915 203	861 300	14 776 503	25 945	34	2	2 094	200	2 294
112	Stegen 2, Stegen 3	1993, 2008	13 683 050	13 234 130	-5 345 987	7 888 143	448 920	8 337 063	-	11	4	377	398	775
113	Dammluckan 22, Hjulet 1	1991	11 016 666	10 766 666	-5 098 393	5 668 273	250 000	5 918 273	11 913	16	0	1 271	0	1 271
117	Orkestern 7	1970, 1990	64 928 481	64 039 801	-30 395 569	33 644 232	888 680	34 532 912	6 811	86	10	4 493	4 956	9 449
119	Björkebo 2	1991	20 240 481	19 240 481	-8 185 295	11 055 186	1 000 000	12 055 186	13 524	20	0	1 704	0	1 704
121	Fiolen 2	1979	923 800	896 800	-419 131	477 669	27 000	504 669	-	6	0	290	0	290
122	Nyckelpigan 2	2013	72 920 980	71 420 980	-15 373 420	56 047 560	1 500 000	57 547 560	0	60	1	1 926	2 774	4 700
123	Rödhaken 1	1988	8 307 333	7 665 133	-3 552 622	4 112 511	642 200	4 754 711	13 524	16	0	1 348	0	1 348
124	Fiolen 14	1990	5 121 637	4 501 637	-1 953 588	2 548 049	620 000	3 168 049	3 801	6	0	642	0	642
125	Strängen 1	1992	5 018 693	4 618 693	-2 114 736	2 503 957	400 000	2 903 957	9 272	8	0	856	0	856
126	Duvan 12	1991	24 081 869	23 394 189	-10 741 770	12 652 419	687 680	13 340 099	24 927	73	0	1 745	0	1 745
127	Advokaten 6	1995	64 694 285	63 289 785	-25 336 321	37 953 464	1 404 500	39 357 964	-	70	1	2 735	1 447	4 182
129	Släden 5	2010	15 862 089	15 048 637	-3 549 367	11 499 270	813 452	12 312 722	4 985	15	1	562	395	957
151	Flundran 11	1971	13 228 325	7 100 000	-2 391 598	4 708 402	6 128 325	10 836 727	6 832	6	-	563	-	563
152	Meden 1		15 862 089				6 176 897	6 176 897						
153	Nipan 17, etapp 4		13 228 325				2 165 292	2 165 292						
155	Rödhaken 5	2014	27 255 773	26 241 773	-4 452 530	21 789 243	1 014 000	22 803 243	-	14	1	558	357	915
156	Rödhaken 6	2016	19 064 456	17 345 591	-3 051 212	14 294 379	1 718 865	16 013 244	-	7	1	259	282	541

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
157	Nipan 17, "Nipan etapp 1"	2018	63 374 440	60 874 440	-5 443 074	55 431 366	2 500 000	57 931 366	51 000	52	-	1 835	-	1 835
158	Nipan 17, "Nipan etapp 2"	2022	98 537 950	85 778 268	-141 260	85 637 008	12 759 682	98 396 690	42 200	74	-	2 658	-	2 658
159	Nipan 17, "Nipan etapp 3"		19 342 513				19 342 513	19 342 513						
160	Brahe 28	1978	17 684 136	17 449 136	-5 892 420	11 556 716	235 000	11 791 716	29 355	45	2	2 404	149	2 553
163	Kaplanen 2	1970	6 998 670	6 925 670	-1 634 139	5 291 531	73 000	5 364 531	10 511	24	1	1 094	45	1 139
164	Göta 1, 2, 12, Skandia 1	1970	9 204 100	8 626 651	-3 296 395	5 330 256	577 449	5 907 705	21 564	24	2	1 869	109	1 978
166	Göta 8	1989	4 488 532	4 255 257	-2 064 179	2 191 078	233 275	2 424 353	5 478	4	0	484	0	484
167	Björnen 19	1962	2 475 549	1 979 459	-709 454	1 270 005	496 090	1 766 095	9 655	12	1	893	40	933
168	Björnen 19	1959	11 740 696	11 204 716	-2 032 459	9 172 257	535 980	9 708 237	10 646	11	1	963	91	1 054
169	Uttern 5	1964	3 473 778	2 990 428	-912 770	2 077 658	483 350	2 561 008	6 482	11	0	616	0	616
170	Tor 3	1981	102 833 331	101 833 331	-25 736 657	76 096 674	1 000 000	77 096 674	37 600	88	1	4 169	1 753	5 922
172	Tärnan 18	1966	3 132 537	3 096 537	-1 325 010	1 771 527	36 000	1 807 527	8 922	16	1	907	60	967
173	Brunnsgården 9	1957	2 056 907	2 037 907	-754 281	1 283 626	19 000	1 302 626	7 203	9	1	697	122	819
174	Dammluckan 24	1994	5 797 231	5 674 151	-2 666 570	3 007 581	123 080	3 130 661	-	10	2	452	264	716
175	Strömsör 2	1940	2 764 484	2 638 724	-1 447 587	1 191 137	125 760	1 316 897	4 876	4	0	498	0	498
176	Höken 8	1985	91 981 754	89 719 754	-30 425 695	59 294 059	2 262 000	61 556 059	81 514	66	2	3 920	2 046	5 966
177	Mjölnaren 3	1986	43 316 679	42 133 429	-16 846 468	25 286 961	1 183 250	26 470 211	-	54	1	2 550	1 483	4 033
178	Masen 20	1987	80 555 934	78 973 719	-30 318 217	48 655 502	1 582 215	50 237 717	77 171	68	3	4 758	610	5 368
179	Heimdall 14, vårdcentral o trähuskvarteret	1960	54 968 807	49 413 544	-9 359 883	40 053 661	5 555 263	45 608 924	18 800	22	11	1 676	3 801	5 477
180	Tor 3	1986	48 222 810	45 058 600	-17 091 995	27 966 605	3 164 210	31 130 815	67 340	73	1	5 259	95	5 354
181	Svalan 5 (Strömsör)	2020	185 683 888	177 644 154	-8 146 898	169 497 256	8 039 734	177 536 990	158 800	118	-	6 175	0	6 175
182	Orren 18	1970,1991	17 909 266	17 041 629	-7 827 231	9 214 398	867 637	10 082 035	18 320	39	0	1 427	0	1 427
183	Pantern 10	1993	67 470 782	65 876 682	-26 606 904	39 269 778	1 594 100	40 863 878	56 851	65	2	3 441	2 454	5 895
184	Lärkan 11	1991	100 555 490	88 947 980	-30 191 676	58 756 304	11 607 510	70 363 814	102 213	96	6	6 861	685	7 545
188	Junibacken 66	1988	581 594	527 252	-268 507	258 745	54 342	313 087	1 475	1	0	101	0	101
196	Heimdall 12	1965	25 197 770	23 997 770	-6 391 978	17 605 792	1 200 000	18 805 792	23 964	21	1	1 302	232	1 534
BERGSBYN														
230	Guldåkern 16, Klintåkern 1	1991	17 336 212	15 849 812	-8 928 865	6 920 947	1 486 400	8 407 347	23 454	32	0	2 632	0	2 632
240	Barnhemmet 10	2013	25 773 699	24 973 699	-5 694 046	19 279 653	800 000	20 079 653	-	12	1	469	336	805
URSVIKEN														
21	Pumpen 1	1993	11 077 233	10 927 233	-4 977 963	5 949 270	150 000	6 099 270	-	1	1	49	771	820
22	Tullaren 7	1995	5 734 575	5 523 175	-2 515 831	3 007 344	211 400	3 218 744	2 422	4	1	239	237	476
23	Kolvstangen 2	2007	7 732 343	7 202 124	-2 154 833	5 047 291	530 219	5 577 510	-	6	1	188	129	317
24	Ventilen 2, Cylindern 3, Kamratskapet 3	1991	32 031 016	31 403 176	-15 279 196	16 123 980	627 840	16 751 820	17 137	40	0	2 938	0	2 938

TeamEngine Document E-Sign ID: AF9E17D1-013A-48DC-B874-77B67984E93D. Page 45 of 50.

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
25	Kumminet 1	2006	7 679 239	7 433 538	-2 284 112	5 149 426	245 701	5 395 127	-	5	1	156	153	309
26	Pepparn 6	1993	4 360 370	4 087 495	-1 863 460	2 224 035	272 875	2 496 910	-	4	1	116	225	341
27	Trivseln 14	1982.86.89	61 796 342	61 117 217	-19 708 700	41 408 517	679 125	42 087 642	21 232	85	1	5 691	1 047	6 738
28	Tullaren 13	1960. 1982	13 891 402	13 807 652	-5 296 033	8 511 619	83 750	8 595 369	11 195	28	1	2 114	150	2 264
29	Stuvaren 11	1990	4 997 805	4 731 805	-2 191 334	2 540 471	266 000	2 806 471	6 520	12	0	1 120	0	1 120
SKELLEFTEHAMN														
41	Roddaren 3	1987	11 616 766	11 121 726	-4 759 438	6 362 288	495 040	6 857 328	7 863	21	0	1 845	0	1 845
42	Sveaborg 8	1973	15 658 648	15 514 752	-6 119 393	9 395 359	143 896	9 539 255	20 834	81	0	5 220	0	5 220
43	Kajutan 2	1965	0	0	0	0	-	-	3 527	16	1	935	56	991
44	Flamugnen 11	1978. 2019	49 551 453	48 551 453	-11 961 666	36 589 787	1 000 000	37 589 787	-	50	4	2 012	2 106	4 118
45	Krossen 4	1977	17 267 712	16 550 012	-7 001 290	9 548 722	717 700	10 266 422	15 020	57	4	3 327	681	4 008
46	Riggen 4	2010	13 804 680	13 402 443	-3 570 126	9 832 317	402 237	10 234 554	-	12	1	385	288	673
KÅGE														
310	Storkåge 29:1	1967	2 563 754	2 453 754	-2 547 257	-93 503	110 000	16 497	-	-	0	-	0	-
311	Storkåge 29:1	1960	798 441	764 441	-378 074	386 367	34 000	420 367	909	4	0	244	0	244
312	Storkåge 4:83	1984	77 388 491	75 998 291	-21 723 050	54 275 241	1 390 200	55 665 441	-	59	5	2 441	3 642	6 083
320	Storkåge 4:14	1974	3 868 619	3 773 619	-1 680 044	2 093 575	95 000	2 188 575	7 222	28	0	1 718	0	1 718
322	Storkåge 14:19	1991	85 353 358	82 573 558	-39 420 364	43 153 194	2 779 800	45 932 994	44 807	109	4	7 590	41	7 631
325	Storkåge 74:1	2015	31 104 395	30 046 475	-4 641 209	25 405 266	1 057 920	26 463 186	-	12	1	432	365	797
330	Storkåge 96:4	1965	3 223 774	3 206 774	-721 759	2 485 015	17 000	2 502 015	1 767	7	1	442	69	511
BOLIDEN														
430	Bjurliden 1:473	1967	5 033 734	4 891 734	-3 387 096	1 504 638	142 000	1 646 638	2 718	28	1	1 798	42	1 840
440	Bjurliden 1:473	1971	5 143 871	5 022 871	-3 519 707	1 503 164	121 000	1 624 164	3 861	36	0	2 544	0	2 544
451	Bjurliden 1:490. 1:491	1930.60.70	11 994 827	11 498 827	-6 118 902	5 379 925	496 000	5 875 925	3 185	44	0	3 204	0	3 204
452	Bjurliden 1:486	1930.61.87	1 904 467	1 823 767	-994 926	828 841	80 700	909 541	780	8	0	448	0	448
453	Bjurliden 1:521	1989	5 892 982	5 387 482	-3 189 013	2 198 469	505 500	2 703 969	1 968	20	0	1 296	0	1 296
460	Bjurliden 1:487	1972	9 721 587	9 549 587	-5 836 828	3 712 759	172 000	3 884 759	5 488	50	1	3 586	56	3 642
470	Bjurliden 1:488	1960	5 201 051	5 149 051	-2 889 602	2 259 449	52 000	2 311 449	2 019	26	0	1 701	0	1 701
479	Bjurliden 1:568	1991	4 362 987	4 034 027	-2 506 069	1 527 958	328 960	1 856 918	1 921	12	0	948	0	948
480	Bjurliden 1:568	1965	785 152	762 152	-427 123	335 029	23 000	358 029	339	4	0	238	0	238
481	Bjurliden 1:418	1938	1 321 808	1 282 808	-621 841	660 967	39 000	699 967	377	6	0	282	0	282
485	Bjurliden 1:473	1982	58 257 606	57 336 156	-22 598 471	34 737 685	921 450	35 659 135	-	56	5	2 541	3 273	5 814
BUREÅ														
510	Bureå 1:15	1973	9 135 516	8 934 516	-3 507 116	5 427 400	201 000	5 628 400	12 170	60	0	3 560	0	3 560
511	Bureå 29:2	1967	2 849 995	2 754 995	-1 959 882	795 113	95 000	890 113	2 342	12	0	709	0	709
512	Bureå 29:3	1965	962 135	950 135	-434 244	515 891	12 000	527 891	2 140	12	1	636	47	683
513	Bureå 66:10. Älvsborg 1:1	1990	22 375 686	21 661 615	-10 798 428	10 863 187	714 071	11 577 258	10 037	36	0	2 439	0	2 439

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
520	Bureå 7:88	1978	21 161 749	20 573 749	-8 140 895	12 432 854	588 000	13 020 854	19 605	71	0	5 491	0	5 491
530	Bureå 33:1	1960	1 076 300	1 038 300	-591 078	447 222	38 000	485 222	1 466	8	0	432	0	432
540	Bureå 40:1	1987	16 662 265	16 163 536	-7 565 909	8 597 627	498 729	9 096 356	5 407	23	1	1 226	68	1 294
541	Burea 29:3	1986	16 616 226	16 018 251	-7 534 429	8 483 822	597 975	9 081 797	8 134	20	2	1 019	970	1 989
542	Bureå 40:1	1994	6 513 239	6 282 379	-2 916 716	3 365 663	230 860	3 596 523	-	12	1	388	272	660
543	Bureå 40:1	1996	33 992 429	32 992 429	-14 019 078	18 973 351	1 000 000	19 973 351	-	33	2	901	2 795	3 696
560	Bureå 40:1	1972	127 246	122 246	-106 991	15 255	5 000	20 255	2 780	10	0	445	0	445
BYSKE														
620	Byske 84:7	1963	7 625 957	7 569 957	-3 015 662	4 554 295	56 000	4 610 295	4 754	28	6	1 404	227	1 631
621	Byske 81:10	1996	79 682 221	78 768 221	-32 433 330	46 334 891	914 000	47 248 891	-	54	6	1 502	4 789	6 291
630	Byske 86:1, 86:2	1966	6 819 786	6 746 786	-2 371 621	4 375 165	73 000	4 448 165	5 167	30	0	1 664	0	1 664
631	Byske 8:34	1992	66 369 517	64 678 837	-30 447 456	34 231 381	1 690 680	35 922 061	23 116	96	0	5 946	0	5 946
640	Byske 56:5	1973	5 932 308	5 839 308	-1 981 969	3 857 339	93 000	3 950 339	6 004	28	0	1 716	0	1 716
670	Byske 85:3, 85:4	1970	4 136 117	4 097 117	-907 795	3 189 322	39 000	3 228 322	3 243	16	0	1 028	0	1 028
682	Byske 90:2	1987	6 466 277	6 224 477	-2 064 268	4 160 209	241 800	4 402 009	3 349	12	0	926	0	926
687	Byske 29:1	1987	9 362 684	8 980 484	-3 168 522	5 811 962	382 200	6 194 162	5 364	18	0	1 439	0	1 439
JÖRN														
731	Mossarotträsk 35:6	1987	16 931 556	15 931 556	-5 348 975	10 582 581	1 000 000	11 582 581	-	0	9	0	3158	3 158
BURTRÄSK														
810	Burträsks Gammelbyn 98:9	1968	1 568 259	1 538 259	-876 527	661 732	30 000	691 732	1 230	14	0	568	0	568
811	Burträsks Gammelbyn 88:11	1960	945 977	909 977	-585 167	324 810	36 000	360 810	929	7	0	461	0	461
812	Burträsks Gammelbyn 78:8	1953	834 522	800 522	-508 037	292 485	34 000	326 485	443	4	0	240	0	240
813	Burträsks Gammelbyn 88:11	1983	6 287 012	5 978 612	-2 435 837	3 542 775	308 400	3 851 175	2 747	20	0	1 281	0	1 281
814	Burträsks Gammelbyn 14:19	1984	5 492 074	5 210 554	-2 194 022	3 016 532	281 520	3 298 052	2 404	18	0	1 100	0	1 100
815	Burträsks Gammelbyn 88:11	1987	3 971 492	3 768 432	-1 823 745	1 944 687	203 060	2 147 747	1 867	6	2	429	295	724
816	Burträsks Gammelbyn 86:14	1986	4 703 391	4 450 176	-2 121 717	2 328 459	253 215	2 581 674	2 227	12	0	887	0	887
817	Burträsks Gammelbyn 88:11	1993	1 540 901	1 310 901	-916 399	394 502	230 000	624 502	919	4	1	244	151	395
818	Burträsks Gammelbyn 88:11	1991	50 049 019	48 930 134	-25 346 196	23 583 938	1 118 885	24 702 823	13 012	60	2	3 968	593	4 561
819	Burträsks Gammelbyn 79:11	1990	7 549 896	7 210 756	-3 815 904	3 394 852	339 140	3 733 992	3 209	16	0	1 110	0	1 110
820	Burträsks Gammelbyn 20:28	1980	11 577 398	11 299 398	-3 254 991	8 044 407	278 000	8 322 407	3 910	26	0	1 410	0	1 410
821	Burträsks Gammelbyn 20:28	1994	3 376 739	3 136 109	-1 425 345	1 710 764	240 630	1 951 394	-	6	1	268	101	369
822	Burträsks Gammelbyn 20:28	1994	109 327 681	103 230 681	-37 348 442	65 882 239	6 097 000	71 979 239	-	116	10	5 539	6 641	12 179
830	Burträsks Gammelbyn 78:9	1973	160 027	158 027	-147 492	10 535	2 000	12 535	484	2	0	98	0	98
832	Burträsks Gammelbyn 20:28	1973	312 613	302 613	-295 065	7 548	10 000	17 548	1 019	6	0	330	0	330
LÖVÅNGER														
910	Lövangers Prästbord 1:5	1970	2 361 108	2 336 108	-935 594	1 400 514	25 000	1 425 514	1 305	10	0	716	0	716
920	Lövångers Prästbord 9:37	1972	4 489 832	4 421 832	-1 821 848	2 599 984	68 000	2 667 984	2 685	24	0	1 446	0	1 446

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde-minskn. t o m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Totalyta
930	Lövångers Gammelbyn 2:97	1975	7 306 366	7 149 366	-3 961 287	3 188 079	157 000	3 345 079	4 816	41	0	2 216	0	2 216
931	Lövångers Gammelbyn 2:97	1988	7 612 383	7 189 583	-4 137 693	3 051 890	422 800	3 474 690	2 846	16	0	1 204	0	1 204
950	Lövångers Prästbord 1:43	1994	7 599 025	7 361 025	-3 721 014	3 640 011	238 000	3 878 011	-	12	1	388	281	669
951	Lövångers Prästbord 1:43	1993	55 807 356	55 619 176	-28 987 385	26 631 791	188 180	26 819 971	-	60	6	1 751	2 461	4 212
952	Lövångers Prästbord 1:43	1965	261 500	261 500	-58 747	202 753	0	202 753	660	7	0	379	0	379
HEMAVAN														
999	Storuman Björkfors 1:549, 1:553	1976	1 200 254	900 254	-231 792	668 462	300 000	968 462	1 964	0	0	0	0	0
Summa			3 557 379 041	3 376 973 079	-1 127 503 478	2 249 469 601	159 657 737	2 409 127 338	2 149 484	4 380	195	255 223	71 441	326 664

Fastigheter som ägs av Skebos dotterbolag

Frigg 5										198	3	8 906	333	9 239
Summa										4 578	198	264 129	71 774	335 903

2023060928794

Foto: Patrick Degerman Layout: ohmy.se

Skeppargatan 8 • 931 30 Skellefteå
tel 0910-73 65 00 • info@skebo.se
www.skebo.se

2023060928795

Ulrika Larsson
Ulrika Larsson
E-mail: ulrika.larsson.v@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 17:27 CET

Helena Markgren
Helena Markgren
E-mail: helena.markgren@skebosih.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 17:29 CET

Kjell Bergmark
Kjell Bergmark
E-mail: kjell.bergmark@gmail.com
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 17:42 CET

Ingrid Sundman
Ingrid Sundman
E-mail: ingridse@me.com
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 17:57 CET

Harriet Classon
Harriet Classon
E-mail: harriet.classon@skebo.com
Role: Ordförande Skebo
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 18:38 CET

Anna Holmström
Anna Holmström
E-mail: holmstrom.anna88@gmail.com
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 19:30 CET

Agneta Marklund
Agneta Marklund
E-mail: agneta.e.marklund@gmail.com
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 19:58 CET

Börje Lindh
Börje Lindh
E-mail: borje.lindh@live.se
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 20:26 CET

Gunnar Fransson
Gunnar Fransson
E-mail: gunnar.fransson45@gmail.com
Role: Styrelseledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-02 21:38 CET

Ludwig Eriksson
Ludwig Eriksson
E-mail: ludwig@producenterna.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-03-03 07:47 CET

Fredrik Lundgren
Fredrik Lundgren
E-mail: fredrik.lundgren@se.ey.com
Role: Revisor
Verified by Mobile BankID
2023-03-03 15:55 CET

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Birgitta Pettersson
0910-736505