

# Årsredovisning 2025



**LULEBO**

# Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Noter	19

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed upprätta årsredovisning för 2025.  
(Siffror inom parentes avser föregående år.)

### Allmänt om verksamheten

#### Ägar- och koncernförhållanden

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

#### Lulebos dotterbolag

Lulebo AB äger per 2025-12-31 Fastighetsbolaget Brändöskär AB, org nr 559049-2277 samt Gråsjälören AB, org nr 559049-2327, till 100 %. Dessa två bolag bedriver ingen verksamhet.

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

#### Bolagets verksamhet, inriktning och ägardirektiv

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

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

Enligt ägardirektiven ska Lulebo fortsatt möjliggöra för hyresgästerna att ladda elbilar, ge förtur till bostad för våldsutsatta kvinnor samt bygga i byar och på landsbygden. Lulebo har uppfyllt de två förstnämnda och kommer under 2026 påbörja byggnationer av lägenheter i Antnäs. Vidare ska Lulebo öka takten av nyproduktion för att möta det förväntade kommande behovet av bostäder i Luleå och under en rullande treårsperiod bygga mellan 450-900 bostäder, vilket innebär en fördubbling av normalläge. Antalet kan dock anpassas till rådande omvärldsfaktorer såsom efterfrågan, kostnadsläge och konjunktur. Bolaget projekterar för ett flertal projekt för att lösa detta behov.

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

Då Lulebos fastighetsbestånd är relativt åldrat med bitvis mycket stora underhållsbehov har bolaget, på uppdrag av Kommunfullmäktige, framtagit en tydlig plan för att åtgärda det eftersatta underhållet som identifierats av Lulebo i samarbete med extern part. Det totala underhållsbehovet de kommande 20 åren uppgår till ca tre miljarder kronor, varav stor del måste åtgärdas inom fem år. Utgångspunkten är att allt underhåll skall ske med egna medel. Upplåning får ske till nyproduktionsprojekt. Under 2023-2026 sker ett avsteg från principen att inte låna till underhållsprojekt då det bedöms vara motiverat att i snabb takt lösa viss del av underhållsskulden. Under 2027 beräknas denna post kunna minska.

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

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

## Fastighetsbeståndet

Bolagets bestånd uppgick per 2025-12-31 till 7 668 lägenheter (7 679) och ca 191 (191) lokaler. Efterfrågan på såväl bostadslägenheter som lokaler är fortsatt mycket hög och vakansgraden uppgår till mindre än 1 % för bostäder och ca 3 % för lokaler.

Den totala lägenhetsytan utgjorde per 2025-12-31 ca 503 000 m<sup>2</sup> (504 000). Den totala ytan för lokaler uppgick till ca 34 000 m<sup>2</sup> (34 000 m<sup>2</sup>).

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i Mkr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Omsättning	742	703	669	639	619
Driftöverskott	272	225	220	235	250
Rörelseresultat	122	174	121	88	146
Resultat efter finansiella poster	46	106	78	135	99
Balansomslutning	4 725	4 451	4 157	3 783	3 815
Eget kapital	1 701	1 672	1 694	1 641	1 521
Överskottsgrad %	37	32	33	37	41
Avkastning på eget kapital %	2,6	1,6	3,3	4,7	6
Soliditet %	37,8	38,8	41,2	43	40
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	454	439	488	160	192
- varav nybyggnationer och inköp mark	176	180	46	6	110
- varav renoveringar och underhåll	278	259	442	153	82
Medeltal anställda	84	86	83	68	56
- varav kvinnor	48%	47 %	45 %	53 %	50 %
- varav män	52%	53 %	55 %	47 %	50 %

Definitioner: se not 30.

## Ekonomi

### Väsentliga händelser under 2025

Under 2025 har Lulebo fortsatt arbeta med den nya organisationen som implementerades 2023 då den största delen av skötsel av fastigheterna togs hem i egen regi. Snöröjning, grönyteskötsel och städning är tjänster som köps in. Bolaget konstaterar att inflationen varit hög, om än den mattats av andra halvan av 2025, och räntorna är fortsatt höga. Detta märks såväl i årets resultat som det budgeterade resultatet för 2026. Då hyresintäkterna är de enda intäkterna Lulebo har kommer det påverka bolagets hyresgäster.

De största underhållsprojekten som pågått 2025 är renovering på Marieberg i Gammelstad (57 mkr), fasadrenovering på Porsön (10 mkr), renovering balkonger Hertsön (11 mkr), renovering garage Hertsön (14 mkr), ROT-renovering Örnäset (8 mkr) samt renovering Väderleden (22 mkr).

Under 2025 har det eld- och vattenskadade huset på Kallkällan 14, med 60 lägenheter samt fastigheten Bocken 9 med 20 lägenheter har avyttrats. Lulebo har anskaffat fastigheten Bilan 25 där ombyggnationer pågår för att under hösten 2026 flytta kontoren från Köpmangatan och Tunastigen dit.

### Årets resultat

Årets nettoomsättning uppgår till 723 mkr, föregående år 682 mkr. Ökningen beror främst på sedvanlig hyreshöjning samt höjning av avgifter på garage och p-platser. Årets totala hyresbortfall har minskat med ca 3 mkr jämfört med föregående år. Denna post består främst av vakanshållning av lägenheter i samband med större renoveringsprojekt och beräknas var oförändrad ett antal år framöver då stora bostadsområden planeras att ROT-renoveras.

Bolagets underhållskostnader är oförändrade jämfört med föregående år och är fortsatt höga och beror på ett medveten satsning på underhåll samt det allmänna prisläget som ökat väsentligt. Underhållskostnaderna uppgår till 122 mkr (128). Det underhåll som utförs baseras i allt väsentligt på den underhållsplan som framtagits under 2019.

Bolagets räntekostnader har ökat med ca 8 mkr jämfört med föregående år och uppgår till ca 79 mkr. Detta beror framför allt på ökad upplåning. Genomsnittsräntan uppgår till ca 2,7 % (2,7 %), vilket överstiger snittet inom Sveriges Allmännyttan i samma storlek som Lulebo, där snittet uppgår till ca 2,4 %. All upplåning sker upplåning genom Luleå kommuns internbank.

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 46 mkr (105) och resultat efter skatt uppgår till ca 29 mkr (23).

### Hyror

Från 2025-07-01 höjdes bostadshyrorna med 5,15 % (5,45 %, 2024-07-01).

### Investeringar

Årets investeringar uppgår till ca 455 mkr (439). Investeringarna består främst av renovering av befintligt fastighetsbestånd. Årets investeringar i nyproduktion uppgår till ca 176 mkr (180) och avser 152 lägenheter på Kallkällan (inflyttning maj 2026) samt 28 lägenheter på Hertsön (inflyttning januari 2027). Lulebo har dessutom byggt om ett f.d. gruppboende i centrala Luleå, till vanliga lägenheter (36 st.) med 53 mkr nedlagt under 2025, inflyttning januari 2026.

## Finansiell ställning

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet 2025-12-31, till 146 mkr (146 mkr). Under året har långfristiga skulder ökat med 252 mkr, all upplåning sker via Luleå kommuns internbank. Bolaget har en belåningsgrad (räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde + pågående investeringar) på ca 57 % (55 %). Snittet inom Sveriges Allmännyttan uppgår till ca 64 % (62 %). Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till ca 1 784 mkr (1 755), vilket motsvarar en soliditet på ca 38 % (39 %).

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

### Resultat

Resultat efter finansiella poster för 2026 beräknas uppgå till ca 22 mkr (utfall 2025; 46 mkr). Minskningen beror främst på ökade räntekostnader.

### Investeringar

För närvarande pågår större renoveringsprojekt bl.a. på Porsön (fasader och fönster) samt på Björkskatan, ombyggnation av studentlägenheter. Totalt beräknas utgifter för underhållsprojekt uppgå till närmare 260 mkr under år 2026. Den största delen av dessa åtgärder belastar inte resultatet utan klassificeras som investeringar enligt K3-regelverket. Vidare pågår nyproduktion av 152 lägenheter på Kallkällan med beräknad inflyttning i maj 2026 samt nyproduktion av 28 lägenheter på Hertsön med beräknad inflyttning i januari 2027. Lulebo har vid årsskiftet 2025/2026 färdigställt 36 lägenheter i centrala Luleå via en ombyggnad av ett f.d. gruppboende. Inflyttning sker i januari 2026.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se not 28.

## Lulebos arbete med social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet 2025

### Utgångspunkter för Lulebos verksamhet

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

- Lulebo utformar sina uthyrnings-, förvaltnings- och utvecklingsprocesser med rutiner och regelverk och medarbetarna levererar bemötande och service i enlighet med en övergripande likabehandlingsprincip.
- Lulebo tar aktivt avstånd från alla former av trakasserier, kränkande särbehandling och mobbing.
- Lulebo har nolltolerans mot alla former av mutor och korruption liksom mot förskingring, penningtvätt, otillåtna provisioner, utpressning, bedrägeri och gynnande av familj eller vänner i affärssammanhang. Bolaget förväntar sig att dess entreprenörer/leverantörer har samma nolltolerans.
- Lulebo värnar om de mänskliga rättigheterna samt om arbetsrätt och miljöhänsyn. Bolaget kräver också att dess entreprenörer/leverantörer har samma värnande inställning.
- Av medarbetarna i Lulebo utgör i medeltal andelen kvinnor 48 % och män 52 %. I bolagets ledningsgrupp är fördelningen 50 % kvinnor och 50 % män. I styrelsen är fördelningen 33 % respektive 67 %.

### Medarbetare och arbetsmiljö

Lulebos utveckling och resultat bygger på engagerade och kompetenta medarbetare. En trygg arbetsmiljö, kontinuerlig kompetensutveckling och ett långsiktigt hälsofrämjande arbete är avgörande för att möta framtida krav och säkerställa en hållbar verksamhet över tid. Under 2025 har Lulebo haft fokus på att stärka bolagets HR-processer, utveckla det systematiska arbetsmiljöarbetet och vidareutveckla friskvårdsarbetet, med målsättning att vara en hållbar och attraktiv arbetsgivare.

### HR-strategi och utveckling

Under året har bolaget fortsatt arbetet med att strukturera och utveckla HR-processer för att säkerställa en enhetlig, rättssäker och kvalitativ hantering inom hela organisationen. Ett viktigt utvecklingsområde har varit att kartlägga och tydliggöra bolagets huvud-, styr- och stödprocesser. Arbetet är långsiktigt och har haft särskilt fokus på tydliga arbetssätt, roller och systemstöd som bidrar till ökad effektivitet och kvalitet i HR-arbetet.

### Friskvård och hållbart arbetsliv

Lulebo ser friskvård som en central del av ett hållbart arbetsliv och som ett strategiskt verktyg för att främja arbetsmiljö, engagemang och trivsel. Under 2025 har friskvårdsgruppen haft som målsättning att genomföra månatliga aktiviteter med bred inriktning. Aktiviteterna har syftat till att inspirera till fysisk aktivitet, gemenskap och välbefinnande och har omfattat såväl träningsinslag som sociala och kreativa aktiviteter, exempelvis gemensamma motionslopp och kulturella evenemang.

## Arbetsmiljö och skyddskommitté

Under året har Lulebo fortsatt arbetet med att stärka struktur och delaktighet i skyddskommittén. Skyddskommittén har haft regelbundna möten där både lagstadgade arbetsmiljöfrågor och aktuella ärenden har hanterats. Arbetet har haft särskilt fokus på uppföljning av arbetsmiljöinsatser, inklusive säkerställande av att nödvändiga utbildningar och certifieringar uppfyller gällande krav och utgör grund för bolagets utbildningsplan. En central fråga under året har varit planeringen av nya kontorslokaler som samlar samtliga medarbetare under ett tak.

## Praktikanter och sommarjobbare – en satsning på framtidens kompetens

Som en del av Lulebos samhällsnyttiga uppdrag har bolaget under året arbetat aktivt med att stärka samarbeten kring praktikplatser för studerande från olika utbildningar. Arbetet är en del av bolagets strategiska ambition att möta framtida kompetensbehov inom fastighetsförvaltning och relaterade funktioner, samtidigt som verksamheten stärks genom nya perspektiv och aktuell kunskap.

Under sommaren 2025 tog Lulebo även emot feriejobbare. För att säkerställa en meningsfull arbetsperiod tillsattes en handledare med ansvar för samordning, introduktion och löpande stöd. Insatsen har varit uppskattad och bedöms ha bidragit till en positiv första arbetslivserfarenhet för de unga deltagarna. Arbetssättet avses fortsätta även kommande år som en del av bolagets långsiktiga engagemang för unga i arbetslivet.

## Sjukfrånvaro, frisknärvaro och övertidsuttag

Lulebo följer löpande upp sjukfrånvaro, frisknärvaro och övertidsuttag som en integrerad del av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Låg sjukfrånvaro, hög frisknärvaro och ett balanserat övertidsuttag är viktiga indikatorer på en hållbar arbetsmiljö och god organisatorisk balans. Som en del av det hälsofrämjande arbetet erbjuder Lulebo årligen friskvårdsbidrag till samtliga medarbetare, med syfte att stimulera fysisk aktivitet och bidra till goda förutsättningar för en aktiv och hållbar livsstil.

År	Sjukfrånvaro (%)	Frisknärvaro (%)
2024	4,4 %	76 %
2025	5,6 %	67 %

## Hållbarhet i tre dimensioner

Lulebo arbetar med hållbarhet i tre dimensioner; social-, miljömässig- och ekonomisk hållbarhet.

### Lulebos arbete för social hållbarhet

Social hållbarhet är en grundpelare i bolagets uppdrag: att tillhandahålla hem för alla samtidigt som man bidrar till skapandet av en hållbar stad och ett hållbart samhälle. Dessa mål kan Lulebo uppnå tillsammans med bolagets hyresgäster och i samverkan med andra aktörer i staden.

För Lulebo handlar social hållbarhet om målet att skapa ett gott och tryggt liv och en god livsmiljö för människor i Luleå, nu och i framtiden.

Dessa aspekter är också viktiga för att öka attraktiviteten hos Lulebos bostadsområden och på så sätt bidra till bolagets affärsmässiga framgång. Lulebo tar årligen ett bo-socialt ansvar för att bidra till ökad trygghet, starkare gemenskap och minskad segregation i bolagets olika bostadsområden. Några exempel på Lulebos arbete för social hållbarhet ryms under de rubriker som följer.

## Hem för alla

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

Under 2025 fanns följande bostäder i Lulebos bestånd:

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

Lägenheterna i trygghetsboenden och årgångshus kännetecknas av att de har viss tillgänglighetsanpassning och att de är avsedda för hyresgäster som har fyllt 65 år. Till trygghetsboenden hör också en trivselvärdsfunktion med dagliga, hälsofrämjande och sociala aktiviteter för hyresgästerna. Under 2025 har trivselvärdsfunktionen levererat totalt 1 457 aktiviteter (1 602) med totalt 14 551 deltagare (15 785).

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

## Lediga Lulebolägenheter tilldelas baserat på kötid

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

## Förturer i enlighet med ägardirektivet

Lulebo har enligt ägardirektivet delansvar för kommunens bosättningsuppdrag. Under 2025 tilldelades totalt 38 (12) lägenheter, 5 % (2 %) av lägenhetsomsättningen (exklusive studentlägenheter, trygghetsboenden, nybyggnationer samt ompubliceringar), via Luleå kommuns Infrastruktur- samt Arbetsmarknads- och utbildningsförvaltningar (ISF och AUF), till kvotflyktingar.

Lulebo bidrar också till att tillgodose Luleå kommuns behov av bostäder till personer i socialt utsatta grupper. Hyresavtalen tecknas i dessa fall med kommunen (ISF) som också ansvarar för att samordna och fördela bostäderna medan socialtjänsten ansvarar för sociala insatser till den enskilde. Under 2025 tilldelade Lulebo totalt 9 (8) lägenheter, 1 % (1 %) av lägenhetsomsättningen, till denna grupp.

Enligt ägardirektivet ska Lulebo ge förtur till våldsutsatta kvinnor och under 2025 har 15 (1) lägenhet tilldelats denna grupp, vilket motsvarar 2 % (0,1 %) av lägenhetsomsättningen.

Under 2025 beviljades 8 (4) ansökningar, 1 % (0,5 %) av lägenhetsomsättningen, gällande akut medicinsk förtur.

Lulebo tilldelade under 2025, 3 lägenheter till projektet Bostad Först, 0,3% av lägenhetsomsättningen. Detta projekt startades under 2025 och kommer att utvärderas under 2026.

## Trygg och bra boendemiljö

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

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

Några exempel på aktiviteter som Lulebo har genomfört under 2025 för att skapa en trygg boendemiljö:

- Ett vaktbolag ronderar dagligen, för Lulebos räkning, bolagets bostadsområden. Vaktbolaget rapporterar alla avvikelser, till exempel om det finns övergivna bilar på bolagets parkeringar eller om det är stökigt kring hyresgästlokalerna, men de utför också aktivt åtgärder som att stänga portar och dörrar som står öppna.
- Bolagets hyresgäster samt bovärdar, områdeschefer, driftentreprenörer, reparatörer och det bosociala teamet lämnar också löpande rapporter om otrygga platser, nedskräpning, klotter, trasig belysning med mera.
- Lulebo har nolltolerans mot klotter då detta skapar otrygghet och bidrar till intrycket att man inte bryr sig om området. Lulebos ambition är att allt klotter ska tas bort direkt, även om det kan vara svårt under vintertid i Luleå. Bolaget polisanmäler också klotter som skadegörelse.
- Lulebo har under 2025 fortsatt samarbetet med bland annat Luleå kommun och polisen avseende effektiv samverkan för trygghet (EST). Från och med början av 2021 finns en struktur och ett arbetssätt för frekvent och regelbunden avrapportering om aktiviteter och incidenter på utvalda bostadsområden i syfte att upprätthålla en gemensam lägesbild och prioritering av insatser.
- Lulebo sätter extra fokus på bostadsområden som upplevs som stökiga, till exempel genom extra bevakning, men bolaget försöker också se till att den verksamhet som bedrivs i våra lokaler i dessa stadsdelscentra ska vara av den typen som genererar folk i rörelse även på kvällstid, om upprustning i områdena samt om att vara med på och stötta aktiviteter som skapar meningsfull fritid för ungdomar i området. Det senare har Lulebo kunnat göra bland annat genom att bidra med sponsring och fritidsmedel.

## Boinflytande

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

Under 2025 har Lulebo genomfört ett antal aktiviteter för ökat boinflytande, exempelvis:

- Möten med lokala hyresgästföreningar och med aktiva Vår Gärd-grupper har skapat förutsättningar för hyresgäster att komma till tals och påverka det som händer i området för ökat engagemang och känsla av delaktighet.
- I ett samrådsförfarande inför större renoveringar, till exempel på Edeforsgatan i bostadsområdet Örnäset, har Lulebo dels genomfört en hyresgästenkät, dels bjudit in hyresgästerna till möte för att få information, ställa frågor och tycka till.

## Fritidsmedel

Lulebo verkar för att aktiviteter och mötesplatser i bostadsområdena är jämställda och att de riktas mot olika grupper i beståndet. Alla ska känna sig inkluderade och alla ska ha möjlighet att delta. Precis som tidigare år har Lulebo under 2025 stöttat och bidragit till att möjliggöra ett antal varierade aktiviteter med hjälp av öronmärkta fritidsmedel som hyresgästerna ansökt om, antingen via Vår Gård-grupper eller via lokala hyresgästföreningar som finns i våra bostadsområden.

## Externa samarbeten och sponsring

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

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

- Lulebos externa samarbeten och sponsring uppgick till ca 3 miljoner kronor under 2025. De största mottagarna av medel under året var Luleå Hockey, IFK Luleå, BC Luleå, Luleå Basket, Luleå Basketcentrum och Luleå Ridklubb.
- Utöver Lulebos samarbeten med ovan nämnda föreningar sponsrade bolaget 24 föreningar verksamma inom idrott och kultur/samhälle.

## Hertsöpiloten - stadsdelsutveckling utifrån nya tankar och arbetssätt

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

Lulebo ser på Hertsön som en stadsdel med stor potential. Platsens läge i förhållande till stadens centrum såväl som dess absoluta närhet till både naturen och vattnet är faktorer som kan utvecklas och nyttjas mycket mer. Här finns också ett bra utbud av fritidsaktiviteter, ett starkt civilsamhälle, god offentlig service och handel i stadsdelens eget centrum.

På Hertsön finns utmaningar, precis som i alla andra bostadsområden, och Lulebo har ringat in fyra fokusområden för sitt utvecklingsarbete Hertsöpiloten;

### **Stabil grogrund, med barn och unga i fokus**

*- Frukost och mellanmålssatsning på Hertsöns skolor.*

Den gemensamma satsningen med Hertsöskolan (åk 4–9) där frukost serveras två gånger i veckan har fortsatt under 2025. På Ängskolan (åk 4–5) bidrar Lulebo med mellanmål på läxstudion och intresset för läxhjälp och skolresultaten ökar. På Svedjeskolan bidrar Lulebo med fruktkorgar till de som saknar frukt för den gemensamma fruktstunden. Samtliga skolor vittnar om att Lulebos satsning ger gott resultat.

*- Fortsatt samverkan med Rädda barnen inom PLV (På Lika Villkor)*

Ett nytt tre årsavtal är undertecknat fram till 2028 med Rädda Barnen som fortsätter sin verksamhet med följande aktiviteter;

- Studiestöd på Hertsöskolan (åk 4–9) tillsammans med skolans lärare. Ca 10–20 elever deltar per gång en gång i veckan efter skoltid och mellanmål serveras.
- Tjej- och killforum för högstadieelever, en gång i veckan med ca 10 per grupp.
- Unga ledarprogram för gymnasieungdom. De får ledarskapsutbildning och information hur man organiserar sig och driver projekt. Många går vidare som ledare till på sommaraktiviteterna för unga i området.
- Lovaktiviteter på Hertsön. Lulebo stöttar lovaktiviteter på höstlov, jullov, påsklov och sommarlov. Det sker i samverkan med andra finansiärer och partners.

***Jag är med, för fler i sysselsättning***

*- Jobbsökardagar på Hertsön - i Lulebos "Aktivitetshus Kubben"*

Under 2025 fortsatte genomförandet av lokala jobbsökardagar på Hertsön, "Jobbchansen", ett koncept som Arbetsmarknads- och Utbildningsförvaltningen också anordnar på andra platser i kommunen. Ca 150 personer besöker dessa events och enligt Arbetsförmedlingen är detta ett format som visat goda resultat utifrån målgruppen med många som står lång ifrån arbetsmarknaden idag, där flera har gått vidare i någon form av sysselsättning.

*- Ferieungdomar på Hertsön*

Under 2025 arbetade ferieungdomar i bolagets verksamhet bl.a. på Hertsön. De arbetade med skötsel av utemiljö och även sociala aktiviteter i Lulebos trivselboenden och på Hertsötorget där de mötte boende i området.

***Trygga, trivsamma kvarter, för ökad trygghet och trivsel***

Lulebo bedriver sedan flera år ett omfattande renoverings- och upprustningsarbete på Hertsön, bland annat nya fasader med balkonger och nya garage samt utemiljö, samt i Hertsö Centrum med fina fotoväggar, bänkar, en boulebana och planteringar i centrum, allt för ökad trivsel och möjlighet till möten. Under 2025 arrangerades även torgfixardagar. Konstnärer bjöds in som tillsammans med barn och unga i området skapade konst i centrummiljön.

Samverkan är centralt för ett tryggt, trivsamt och levande Hertsö centrum. Dialoger har pågått under flera år kopplat till rivning av skolan, nytt skolbygge och flera andra stora angränsade byggprojekt i centrum. Många aktörer är inblandade, såväl kommunal verksamhet som kommersiella företag, civilsamhälle och inte minst Lulebo.

***Hållbar, attraktiv stadsdel, för platsens attraktivitet på kort och lång sikt***

**Aktivitetshuset Kubben**

Våren 2024 invigdes Aktivitetshuset Kubben på Hertsön, en ny social mötesplats som startade upp i en trepartssamverkan där Lulebo är en av aktörerna. Kubben är en plats för många verksamheter; föreningsliv, publik verksamhet, barn- och ungdomsverksamhet samt en "Hubb" för utvecklingsfrågor.

Lulebo driver och deltar i strategiska dialoger för utvecklingen av Hertsön nu och visionen om den framtida platsen, exempelvis kopplat till etableringen av det nya bostadsområdet Hertsöheden och etableringen av Hertsöfältet som är en del av Luleå industripark. Dessa båda satsningar kommer att få stor påverkan på Hertsöns framtida utveckling.

## Lulebos arbete för miljömässig hållbarhet

Lulebo ska erbjuda bra bostäder och lokaler med god inre och yttre miljö samt verka för en ekologiskt hållbar utveckling av samhället genom resurshållning, återanvändning och minskad spridning av skadliga ämnen vid byggnation, underhåll, förvaltning och avveckling av bostäder och lokaler.

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

### Tre prioriterade fokusområden

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

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

#### ***Minskad energiförbrukning***

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

Lulebo bidrar också till minskad energiförbrukning bland annat genom att:

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

Under 2025 färdigställdes Lulebos ROT-renovering av 167 lägenheter på Mariebergsvägen i Gammelstad. Lägenheterna får ny ventilation med återvinning av värme vilket ger en energibesparing på ca 15 %, samtidigt som hyresgästerna får ett bättre inomhusklimat.

På Professorsvägen på Porsön färdigställde Lulebo under 2025 den tredje och avslutande etappen av en renovering som inkluderar tilläggsisolering av fasad, nya energieffektiva fönster samt ny ventilation med återvinning av värme. Detta beräknas ge en energibesparing på 20–25 %. Ett motsvarande projekt har påbörjats på den intilliggande fastigheten på Forskarvägen.

Under 2025 avslutades ombyggnad och renovering av studentlägenheter på Väderleden 7–11 på Björkskatan där byte av ventilationen kommer att ge en energibesparing motsvarande 100 000 kWh/år.

Vid samtliga ROT-renoveringar prioriteras åtgärder som minskar energianvändningen.

Under 2025 har Lulebo fortsatt byggandet/konverterandet av parkeringsplatser med möjlighet till elbilsladdning i enlighet med bolagets strategi för fortsatt utveckling av möjligheter till elbilsladdning i

alla bostadsområden. I samband med pågående nybyggnad och renovering av parkeringsplatser bland annat på Hertsön utrustas alla parkeringsplatser med helt nya motorvärmarmuvar som erbjuder både ett klassiskt motorvärmarruttag och ett uttag för elbilsaddning.

### **Skärpta miljökrav vid byggtreprenader och underhållsarbeten**

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

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

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

### **Minskad mängd osorterat avfall**

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

Fler exempel på aktiviteter inom Lulebos miljöarbete under 2025:

- Lulebo har genomfört radonmätningar i beståndet och kartlagt befintliga radonhalter. Endast ett fåtal fastigheter har en radon halt över 200 Bq/m<sup>3</sup> luft. Lulebo har en tydlig åtgärdsprocess för de fall de uppsatta riktvärdena överstigs. Arbetet sker systematiskt och det finns en plan för att åtgärda och kontrollera radon i fastigheterna.
- Lulebo är med i Luleå kommuns klimätätverk för att stärka samverkan mellan förvaltningar och bolag i att nå de uppsatta miljö- och klimatmålen och hitta gemensamma beröringspunkter, arbetssätt och aktiviteter.

## **Lulebos arbete för ekonomisk hållbarhet**

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

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

### **Underhållsplan på ca tre miljarder kronor**

En stor utmaning för Lulebo är att fastighetsbeståndet är gammalt och i stort behov av renovering. Lulebo har, tillsammans med extern part, genomfört en underhållsinventering som utmynnade i en

underhållsplan där det sammanlagda underhållsbehovet uppgår till cirka tre miljarder kronor. Under 2021 tog bolaget fram en plan för hur Lulebo från egna medel kommer satsa drygt 200 miljoner årligen på renoveringsprojekt, en plan som följs och finns budgeterad för kommande år. Då underhållsbehovet är stort har viss upplåning skett för större underhållsprojekt.

### **Kostnadseffektivitet och ökade intäkter**

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

### **Ägarkrav på soliditet och överskottsgrad**

Lulebo har av ägaren ekonomiska krav att nå en soliditet på 25 % samt en avkastning på eget kapital på 2 %. För 2025 uppgår soliditeten till 38 % och avkastning på eget kapital till 2,6 %.

**Förslag till vinstdisposition, SEK**

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	1 463 298 338
Årets resultat	28 723 392
 Totalt	 1 492 021 730
 Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till nästa år balanseras	1 492 021 730
 Totalt	 1 492 021 730

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	741 743	703 280
Avgår: hyresbortfall		-36 139	-38 929
Aktiverat arbete för egen räkning		4 236	4 628
Förvaltningsintäkter		12 676	12 578
		<u>722 516</u>	<u>681 557</u>
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftskostnader	3	-310 763	-314 247
Underhållskostnader		-119 769	-127 495
Fastighetsskatt		-16 388	-14 787
<b>Driftöverskott</b>		<u>275 596</u>	<u>225 028</u>
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-126 413	-110 405
<b>Bruttoresultat</b>		<u>149 183</u>	<u>114 623</u>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-23 652	-21 656
Övriga rörelseintäkter	6	28 494	87 133
Övriga rörelsekostnader	7	-31 948	-5 747
<b>Rörelseresultat</b>		<u>122 077</u>	<u>174 353</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		2	2
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 840	3 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 345	-71 643
Resultat efter finansiella poster		<u>45 574</u>	<u>105 876</u>
Bokslutsdispositioner	8	-697	-78 807
<b>Resultat före skatt</b>		<u>44 877</u>	<u>27 069</u>
Årets skatt	9	-16 154	-4 036
<b>Årets resultat</b>		<u>28 723</u>	<u>23 033</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,11	3 973 909	3 986 591
Inventarier, verktyg och installationer	12	11 489	14 646
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	548 151	263 896
		<hr/>	<hr/>
		4 533 549	4 265 133
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	14	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40
		<hr/>	<hr/>
		140	140
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 533 689</b>	<b>4 265 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		736	3 581
Hysesfordringar		1 621	1 595
Aktuell skattefordran		4 223	5 559
Övriga fordringar		26 297	12 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	12 184	17 272
		<hr/>	<hr/>
		45 061	40 054
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		145 975	145 789
		<hr/>	<hr/>
		145 975	145 789
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		191 036	185 843
		<hr/>	<hr/>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 724 725</b>	<b>4 451 116</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	17	33 048	33 048
Reservfond	18	176 146	176 146
		<u>209 194</u>	<u>209 194</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust	19	1 463 298	1 440 266
Årets resultat		28 723	23 033
		<u>1 492 021</u>	<u>1 463 299</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 701 215</u>	<u>1 672 493</u>
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Akkumulerade överavskrivningar	20	2 670	3 602
Ersättningsfond byggnader och markanl.		101 635	100 005
		<u>104 305</u>	<u>103 607</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för skatter	21	182 927	166 814
		<u>182 927</u>	<u>166 814</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skuld till Luleå kommun koncernkonto	22	2 079 000	1 959 000
		<u>2 079 000</u>	<u>1 959 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		42 285	89 856
Skulder till koncernföretag		17 323	16 716
Övriga kortfristiga skulder		1 801	1 453
Skuld Luleå kommun koncernkonto	22	496 432	364 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	99 437	76 740
		<u>657 278</u>	<u>549 202</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 724 725</u>	<u>4 451 116</u>

**Rapport över förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	33 048	176 146	1 463 298
Årets resultat			28 724
Utgående eget kapital 2025-12-31	33 048	176 146	1 492 022

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	24	45 574	105 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	25	134 230	141 230
		<u>179 804</u>	<u>247 106</u>
Betald inkomstskatt		1 336	179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>181 140</b>	<b>247 285</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 343	2 976
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-23 960	6 120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>150 837</b>	<b>256 381</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-453 651	-438 976
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		5	257
Avyttring av förvaltningsfastigheter		51 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-402 646</b>	<b>-438 719</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		251 995	182 515
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>251 995</b>	<b>182 515</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>186</b>	<b>177</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>145 789</b>	<b>145 612</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>26</b>	<b>145 975</b>	<b>145 789</b>

## Noter

### Not 1: Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

#### **Tillkommande utgifter**

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

#### **Avskrivningar**

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	25–100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 25-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 15-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 25-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 25-50 år

***Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag***

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

***Leasing*****Leasetagare**

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

**Leasegivare**

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

***Finansiella tillgångar och skulder***

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

***Redovisning i och borttagande från balansräkningen***

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

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

***Värdering av finansiella tillgångar***

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Andelar i dotterföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptaget lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

#### **Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture**

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

#### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning**

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

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

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

#### **Ersättningar vid uppsägning**

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

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

#### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och

skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas, baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### **Intäkter**

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

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

### **Redovisning av aktieägartillskott**

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

### **Offentliga bidrag**

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

### **Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar**

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

## **Not 2: Operationell leasing - leasegivare**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	54 201	48 894
Mellan ett och fem år	122 009	101 974
Senare än fem år	84 928	94 156
	261 138	245 024

## **Not 3: Anställda och personalkostnader**

### **Medelantalet anställda**

	2025-01-01- 2025-12-31	Varav män	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män
Sverige	84	44	86	46
Totalt	84	44	86	46

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	33%	33 %
Övriga ledande befattningshavare	50%	43 %
	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelse och VD	1 815	1 747
Övriga anställda	39 595	39 918
<b>Summa</b>	<b>41 410</b>	<b>41 665</b>
Sociala kostnader	18 324	17 788
(varav pensionskostnader) 1)	5 218	4 624

1) Av företagets pensionskostnader avser 598 tkr (f.å. 580) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

**Not 4: Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar i fastighetsförvaltningen**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-122 719	-106 811
Inventarier, verktyg och installationer	-3 694	-3 594
<b>Totalt</b>	<b>-126 413</b>	<b>-110 405</b>

**Not 5: Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
KPMG		
Revisionsuppdrag	-	143
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-
Azets Revision & Rådgivning AB		
Revisionsuppdrag	108	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-

**Not 6: Övriga rörelseintäkter**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga ersättningar	5 999	8 450
Ersättning försäkringsbolag	1 630	78 683
Vinst vid avyttring fastigheter	24 126	0
<b>Summa</b>	<b>31 755</b>	<b>87 133</b>

**Not 7: Övriga rörelsekostnader**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Realisationsförluster och utrangeringar	-31 948	-5 747
<b>Summa</b>	<b>-31 948</b>	<b>-5 747</b>

**Not 8: Bokslutsdispositioner**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	933	-374
-Ersättningsfond	-1 630	-78 433
<b>Summa</b>	<b>-697</b>	<b>-78 807</b>

**Not 9: Skatt på årets resultat**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Aktuell skattekostnad	-42	0
Uppskjuten skatt	-16 112	-4 036
	<b>-16 154</b>	<b>-4 036</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Resultat före skatt	44 877	27 068
Skatt enligt gällande skattesats	-9 245	-5 576
Ej avdragsgilla kostnader samt ej bokförda intäkter	-6 864	-1 407
Ej skattepliktiga intäkter samt ej bokförda kostnader	32 325	42 849
Ökning/Minskning temporära skillnader	-2 881	-23 002
Skillnad skm och bfm avskr by o markanl	-5 418	-2 685
Schablonintäkt placering	-134	-131
Ej avdragsgill ränta	-7 783	-14 085
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-16 154</b>	<b>-4 036</b>

**Not 10: Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	5 685 144	4 973 450
-Nyanskaffningar	122 000	210 630
-Avyttringar och utrangeringar	-80 551	-27 738
-Omklassificeringar	47 058	527 477
-Årets omräkningsdifferenser	-	1 325
Vid årets slut	5 773 651	5 685 144
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 675 404	-1 590 584
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	21 530	21 991
-Årets avskrivning	-122 719	-106 811
Vid årets slut	-1 776 593	-1 675 404
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
-Vid årets början	-23 149	-23 149
Vid årets slut	-23 149	-23 149
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 973 909</b>	<b>3 986 591</b>
Varav mark	339 173	328 738

**Not 11: Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	7 178 000	7 040 000
Vid årets slut	7 143 000	7 178 000

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

**Not 12: Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	43 231	49 771
-Nyanskaffningar	537	2 431
-Avyttringar och utrangeringar	-40	-8 971
	<u>43 728</u>	<u>43 231</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-28 585	-33 962
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	40	8 971
-Årets avskrivning	-3 694	-3 594
	<u>-32 239</u>	<u>-28 585</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 489</b>	<b>14 646</b>

**Not 13: Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	263 896	592 119
Omklassificering till byggnad och mark	-47 058	-527 477
Omklassificering till kostnad	-1 535	-7 014
Investeringar	332 848	225 915
Omklassificering pga erh försäkringsersättningar	-	-19 176
Omklassificering moms	-	-471
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>548 151</b>	<b>263 896</b>

**Not 14: Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	100	100
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

**Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

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

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

**Not 15: Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

<i>Andelar</i>	2025-12-31	2024-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**Not 16: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupet bidrag trygghetsboenden	3 690	3 584
Upplupen återbäring HBV	1 731	1 153
Förutbetalda tomträttsavgälder	572	572
Förutbetalda försäkringar	524	623
Övriga förutbetalda kostnader	5 667	11 340
	<b>12 184</b>	<b>17 272</b>

**Not 17: Antal aktier och kvotvärde**

	2025-12-31	2024-12-31
Antal aktier	33 048	33 048
Kvotvärde	1 000	1 000

**Not 18: Reservfond**

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	176 146	176 146
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>176 146</b>	<b>176 146</b>

**Not 19: Förslag till vinstdisposition, SEK**

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	2025-12-31
Balanserad vinst	1 463 298 338
Årets resultat	28 723 392
<b>Totalt</b>	<b>1 492 021 730</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till nästa år balanseras	1 492 021 730
<b>Totalt</b>	<b>1 492 021 730</b>

**Not 20: Ackumulerade överavskrivningar**

	2025-12-31	2024-12-31
Maskiner och inventarier	2 670	3 602
	<b>2 670</b>	<b>3 602</b>

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 550 tkr (742) uppskjuten skatt.

**Not 21: Uppskjuten skatt**

2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		-252 692	-252 692
Skattemässigt underskottsavdrag	69 765		69 765
Uppskjuten skattefordran/skuld	69 765	-252 692	-182 927
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>69 765</b>	<b>-252 692</b>	<b>-182 927</b>
<i>2024-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		-234 559	-234 559
Skattemässigt underskottsavdrag	67 744		67 745
Uppskjuten skattefordran/skuld	67 744	-234 559	-166 814
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>67 744</b>	<b>-234 559</b>	<b>-166 814</b>

**Not 22: Skuld Luleå kommun koncernkonto**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld Luleå kommun koncernkonto	2 575 432	2 323 437

Avser skuld på internkonto som ägs av Luleå kommun.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,6 år (2,9) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,7 % (2,7 %).

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, avseende räntebindningen, redovisas i MSEK. Posterna avser förfallostrukturen på de lån som är upptagna i Luleå kommuns internbank.

Inom 0–1 år	496	364
Inom 1–2 år	514	455
Inom 2–3 år	526	412
Inom 3–4 år	467	485
Inom 4–5 år	514	364
Inom 5–6 år	58	243
	<b>2 575</b>	<b>2 323</b>

**Not 23: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	56 941	53 596
Upplupna personalkostnader	4 479	4 360
Övrigt	38 017	18 784
	<b>99 437</b>	<b>76 740</b>

**Not 24: Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Erhållen ränta	2 833	3 164
Erlagd ränta	79 345	71 643

**Not 25: Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

	2025-12-31	2024-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	126 413	110 405
Erhållna försäkringsersättningar som reducerat projekt	-	21 629
Utrangering av anläggningstillgångar	2 987	5 746
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	4 830	-258
Erhållen utdelning från dotterföretag	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	3 708
	<b>134 230</b>	<b>141 230</b>

**Not 26: Likvida medel**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel	145 975	145 789
	<b>145 975</b>	<b>145 789</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- de har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- de kan lätt omvandlas till kassamedel.
- de har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Underskott på koncernkonto räknas såsom kort- samt långfristig skuld.

## Not 27: Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>		

Samtliga pantbrev hos externa kreditgivare har överförts till ägararkivet.

### Eventualförpliktelser

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

## Not 28: Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2026 skedde inflyttning på Tullgatan i centrala Luleå, där 36 lägenheter byggts i fd gruppboende. Samtliga lägenheter var uthyrda innan inflyttning påbörjades. Total investering uppgår till ca 86 mkr.

Under maj månad påbörjas inflyttning i 152 nyproducerade lägenheter på Kallkällan. I januari 2026 var hälften av lägenheterna uthyrda. Total investering beräknas till 397 mkr.

I juni 2026 beräknas renovering av drygt 100 lägenheter på Björkskatan vara färdigställt, där investeringen beräknas uppgå till 66 mkr.

Under hösten kommer Lulebos nya kontor vara klart för inflyttning och då kommer kontoren på Köpmangatan och Tunastigen tömmas och därefter hyras ut till externa hyresgäster.

I samarbete med Luleå kommun har Lulebo under 2025 utrett möjligheter till byggnationer på landsbygden och beslut har fattats att Luleå kommun river den fd tandläkarbostaden (påbörjat) i Antnäs, därefter säljer kommunen fastigheten till Lulebo. Lulebo har för avsikt att uppföra ett eller flera lägenhetshus där. Byggnationerna kan komma att påbörjas sommaren 2026.

Skatteverket har i ett nytt ställningstagande meddelat att parkeringsplatser och garage som hyrs i samband med att en bostad hyrs inte längre utgör en sammanhängande tjänst, varför uthyrning av garage och parkeringsplatser från 2026-10-01 ska beläggas med 25 % moms. Eftersom Lulebo inte får lyfta moms i någon större utsträckning leder detta till att denna uthyrning blir 25 % dyrare för hyresgästerna. För att nå ut till samtliga berörda hyresgäster och informera om detta och samtidigt ge dem möjlighet att säga upp sin parkering har Lulebo anställt en person för att nå alla 5000 berörda personer. Det är ännu ovisst hur stor påverkan detta får på Lulebos intäkter.

## Not 29: Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Luleå Kommunföretag AB, org. nr. 556447-4194 med säte i Luleå. Luleå Kommunföretag AB ägs till 100 % av Luleå kommun, 212000-2742.

### Inköp och försäljning inom koncernen

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

**Not 30: Nyckeltalsdefinitioner***Driftöverskott:*

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

*Överskottsgrad:*

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

*Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

*Avkastning på eget kapital:*

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

*Soliditet:*

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