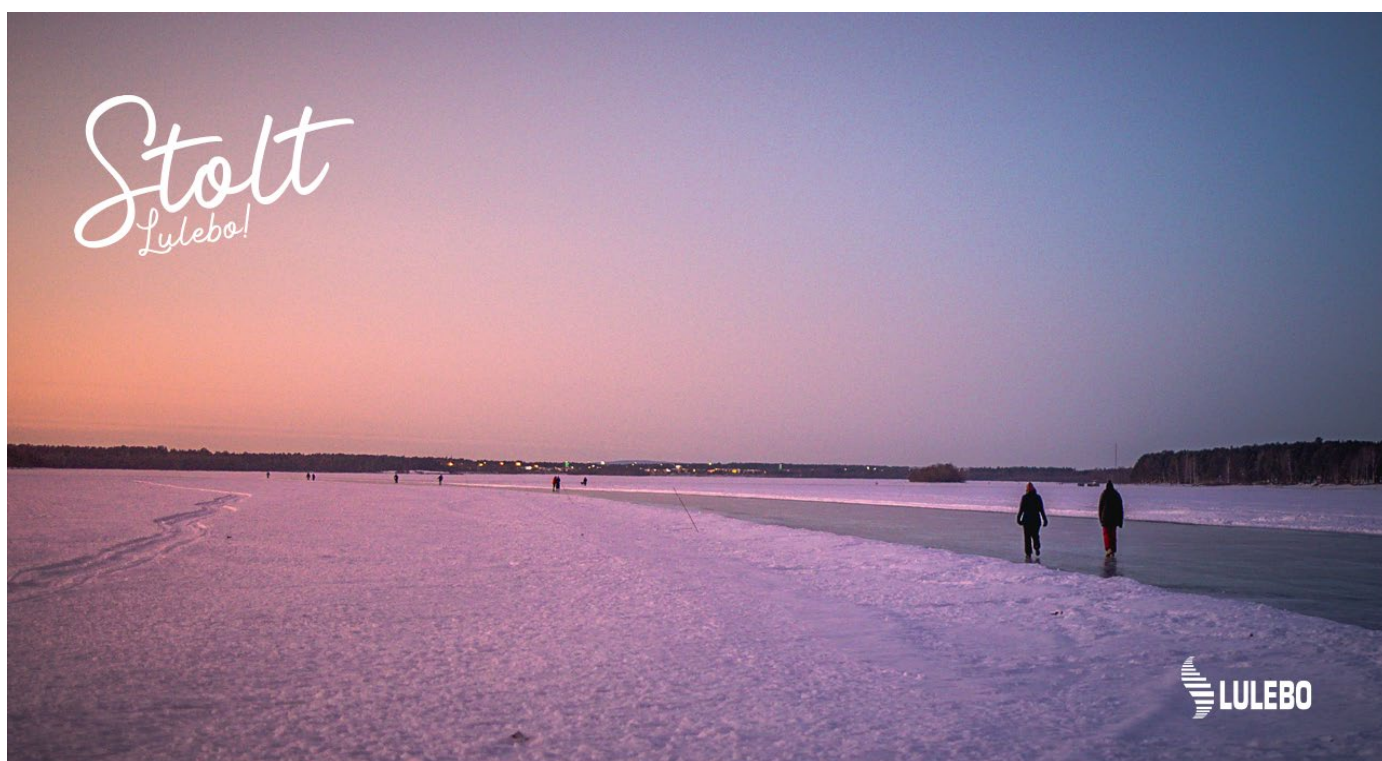


**LULEBO AB**  
**556007-0541**  
**ÅRSREDOVISNING**  
**2021**



# Innehållsförteckning

---

## ÅRSREDOVISNING FÖR LULEBO AB 556007-0541 Räkenskapsåret 2021

Förvaltningsberättelse	1-5
Hållbarhetsrapport	6-12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14-15
Kassaflödesanalys	16
Redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och noter	17-32

## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed avge årsredovisning för 2021.  
(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*

Med anledning av de försäljningar av 3 000 lägenheter som genomfördes 2015-2016 anskaffades ett antal dotterbolag. Lulebo AB äger per 2021-12-31 Fastighetsbolaget Brändöskär AB, org.nr. 559049-2277 samt Gråsjälören AB, org.nr. 559049-2327, till 100 %. Dessa två bolag bedriver ingen verksamhet.

Lulebo äger tillsammans med Luleå Energi AB, vardera 50 % av Lunet AB. Lunet äger och sköter driften av det fiberoptiska stadsnätet i Luleås alla stadsdelar, tätorter och byar. Stadsnätet är öppet och Lunet tillhandahåller infrastrukturen men inte tjänster såsom internet, tv och telefoni.

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

#### *Bolagets verksamhet, inriktning och ägardirektiv*

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

Lulebo har, förutom bolagsordning och lagstiftning, ett antal ägardirektiv att följa. I dessa anges bland annat att bolaget ska ta ett delansvar för kommunens bosättningsuppdrag för personer som beviljats permanent uppehållstillstånd genom att upplåta del av bolagets lägenhetsomsättning. Under 2021 (2020) har totalt 28 (18) lägenheter fördelats enligt denna princip.

Då Lulebos fastighetsbestånd är relativt åldrat med bitvis mycket stora underhållsbehov har bolaget, på uppdrag av Kommunfullmäktige, framtagit en tydlig plan för att under innevarande femårsperiod (2020-2025) åtgärda det eftersatta underhållet som identifierats av Lulebo i samarbete med extern part. Det totala underhållsbehovet de kommande 20 åren uppgår till ca tre miljarder kronor, varav ca två miljarder kronor de närmaste fem åren. Utgångspunkten är att allt underhåll skall ske med egna medel. Upplåning får ske till nyproduktionsprojekt.

Lulebos andel av det totala hyresbeståndet ska enligt ägardirektiven ligga inom 7 300 - 9 300 lägenheter. Bolaget har rätt att utan kommunfullmäktiges godkännande bygga, köpa och försälja fastigheter för att säkerställa detta intervall och bolaget ska, så långt som möjligt, finnas representerat i alla stadsdelar och i Råneå.

Lulebos uppdrag är även att aktivt medverka i samhällsbygget att utveckla Luleå kommun till en attraktiv tillväxtkommun. Mellan åren 2014-2021 har 677 lägenheter färdigställts och bolaget projekterar för ytterligare ett hundratal nyproducerade lägenheter de kommande åren.

#### *Fastighetsbeståndet*

Bolagets bestånd uppgick per 2021-12-31 till 7 737 lägenheter (7 626) och ca 190 (190) lokaler. Efterfrågan på såväl bostadslägenheter som lokaler är fortsatt mycket hög och vakansgraden uppgår till mindre än 1 % för bostäder och mindre än 3 % för lokaler.

Den totala lägenhetsytan utgjorde per 2021-12-31 ca 505 000 m<sup>2</sup> (500 000). Den totala ytan för lokaler uppgick till ca 34 000 m<sup>2</sup> (33 000 m<sup>2</sup>).

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Belopp i Mkr</i>					
Omsättning	619	605	582	553	533
Driftöverskott	250	260	231	238	232
Bruttoresultat	146	157	131	140	140
Resultat efter finansiella poster	99	72	53	57	50
Balansomslutning	3 815	3 722	3 774	4 167	4 189
Eget kapital	1 521	1 441	1 392	1 348	1 296
Överskottsgrad %	41	40	39	42	42
Avkastning på eget kapital %	6	3	3	4	3
Soliditet %	40	39	37	32	31
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	192	120	123	130	236
- varav nybyggnationer och inköp mark	110	45	45	88	208
- varav renoveringar och underhåll	82	75	78	42	28
Medeltal anställda	56	50	51	52	53
- varav kvinnor	50 %	44 %	44 %	52 %	51 %
- varav män	50 %	56 %	56 %	48 %	49 %

I december 2015 avyttrades ca 1 600 lägenheter och i september 2016 avyttrades ytterligare ca 1 400 lägenheter. Detta medförde att bolaget tillfördes ca 2 mdr i likvida medel och det egna kapitalet ökade med ca 1,2 mdr. Soliditeten har ökat väsentligt i och med försäljningarna. Eftersom 3 000 lägenheter har avyttrats har omsättningen minskat väsentligt men trots detta har resultatet från den ordinarie verksamheten ökat. Detta har framför allt skett genom att många processer effektiviserats. Från sista kvartalet 2019 har bolaget medvetet satsat på utökat underhåll och kommer att fortsätta den satsningen kommande år. Detta medför att bolagets driftöverskott och överskottsgrad kommer att minska då inte hyrorna ökar i samma takt.

**Definitioner:** se not 36.

## Ekonomi

### Väsentliga händelser under 2021

I början av år 2020 drabbade Covid-19 hela världen och så även Lulebo AB. På kort sikt bedöms inte bolaget påverkas nämnvärt eftersom Lulebo inte tydligt är exponerat för risk för intäktsbortfall från lokalhyresgäster, som drabbas särskilt hårt. Lulebos intäkter kommer till mer än 90 % från bostadshyresgäster. Om pandemin varar under en lång period finns dock risk för att företag inte överlever och det kan leda till högre arbetslöshet och därmed risk för att såväl lokalhyresgäster som bostadshyresgäster inte klarar av att betala hyran. I slutet av 2020 kunde bolaget se en viss ökad trend på ej betalade hyror. Vid bokslutet 2021-12-31 kan konstateras att trots att pandemin fortgår så står bolaget starkt och har inte påverkats i någon större omfattning.

I mars 2020 uppdagades det att Lulebo varit utsatt för bedrägerier och en utredning är genomförd för att fastställa skadans storlek. Brotten är begångna främst under 2018 och 2019. Under år 2021 har betydande summor återbetalats till Lulebo, dock inte hela det beräknade skadebeloppet. Slutligt utfall kan bestämmas först efter att rättsliga prövningar är avslutade. Rättegång beräknas hållas under 2022.

Under året har byggnationerna av 72 lägenheter på Porsön färdigstälts och investeringen uppgår till ca 99 mkr före bidrag. Ansökan om investeringsstöd är inlämnad och beräknat bidrag uppgår till ca 22 mkr. Två byggnader på fastigheten Stadsön 2:135 har rivits och återuppbyggnad har färdigställts i slutet av år 2021 och innehåller 28 lägenheter. De rivna byggnaderna innehöll 24 lägenheter. Projektets kostnad uppgår till 47 mkr före bidrag och ansökt investeringsstöd uppgår till ca 6 mkr. I Anträs har renovering av ett före detta äldreboende pågått och i början av 2022 är 23 lägenheter klara att tas i bruk och då som Trygghetsboende.

De största underhållsätgarderna som har pågått och färdigstälts under 2021 är bland annat renovering av lägenheter på Vänortsvägen på Porsön, där de totala kostnaderna uppgår till ca 36 mkr, garage på Hertsön, ca 16 mkr, fasadrenovering och yttre miljö på Porsön, ca 36 mkr samt återuppbyggnad av parkeringshus på Lävägen, ca 14 mkr. Pågående större underhållsprojekt är bland annat fasadrenovering på Professorsvägen, Porsön, etapp 3.

### Årets resultat

Årets nettoomsättning uppgår till 605 mkr, föregående år 595 mkr. Ökningen beror främst på att fler lägenheter tillkommit i beståndet, sedvanlig hyreshöjning samt höjning av avgifter på garage och p-platser. Årets totala hyresbortfall har ökat med ca 4,5 mkr och beror dels på ej uthyrda p-platser i de nybyggda parkeringshusen på Mjökudden och Björkskatan, dels på att bolaget reserverat lägenheter för kommande renoveringar.

Bolagets underhållskostnader har ökat med ca 6 mkr jfr med föregående år och beror främst på en medveten satsning på underhåll samt ökade vattenskador. Underhållskostnaderna uppgår till 102 mkr (96). Det underhåll som utförs baseras på den underhållsplan som framtagits under 2019.

Bolagets räntekostnader har minskat med ca 10 mkr jämfört med föregående år och uppgår till ca 52 mkr. Detta beror framför allt på att lån har lösts samt ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Genomsnittsräntan är dock fortfarande hög, ca 2,5 %, jämfört med snittet inom Sveriges Allmännyttan (f.d. SABO, de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige) i samma storlek som Lulebo, där snittet uppgår till ca 1,2 %. Den högre genomsnittsräntan grundar sig i bolagets aktuella derivatportfölj, som tecknades under en period då marknadsräntorna var betydligt högre än dagens räntenivåer. Dessa swappar förfaller under de kommande åren och den för tillfället sista aktiva swappen förfaller under 2024. I takt med att externa lån förfaller sker upplåning genom Luleå kommuns internbank.

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 99 mkr (72) och resultat efter skatt uppgår till ca 80 mkr (60).

### *Hyror*

Från 2021-07-01 höjdes bostadshyrorna med 1,12 % (2 %, 2020-09-01).

### *Investeringar*

Årets investeringar uppgår till ca 191 mkr (130). Investeringarna består främst i nyproduktion av 72 lägenheter på Porsön, 28 lägenheter i Gammelstad samt ombyggnation av ett f.d. äldreboende till 23 lägenheter i trygghetsboende i Antnäs.

### *Finansiell ställning*

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet 2021-12-31, till 145 mkr (145). Under året har långfristiga externa skulder om 550 mkr amorterats och nyupplånats i Luleå kommuns internbank. Bolaget har en belåningsgrad (räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde + pågående investeringar) på ca 57 % (59 %). Snittet inom Sveriges Allmännyttan uppgår till ca 59 (64) %. Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till ca 1 521 mkr (1 441), vilket motsvarar en soliditet på ca 40 % (39).

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

### *Resultat*

Resultat efter finansiella poster för 2022 beräknas uppgå till ca 110 mkr (utfall 2021; 99 mkr). Ökningen beror på helårsintäkter av de nyproducerade lägenheterna samt lägre räntor. En fortsatt satsning på ökat underhåll drar dock ner effekten av intäktsökningen.

### *Investeringar*

I början av 2022 färdigställs 23 lägenheter i Trygghetsboende i Antnäs.

För närvarande pågår större renoveringsprojekt bl. a på Porsön (bland annat utvändig miljö, fasader och fönster) samt kök och badrum inkl. utemiljö på Mjölkkudden. Dessa åtgärder beräknas uppgå till ca 70 mkr. Totalt beräknas utgifter för underhållsprojekt uppgå till ca 177 mkr under år 2022. Den största delen av dessa åtgärder belastar inte resultatet utan klassificeras som investeringar enligt K3-regelverket.

### *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.

Sedan en tid tillbaka konstateras att antalet anbudslämnare på renoverings- och nyproduktionsprojekt minskat vilket kan vara en indikation på att byggsektorn är överhettad och därmed en risk att investeringskostnaderna blir höga. Bolaget kan dock skönja en viss avmattning inom detta område då fler företag lämnat anbud på de projekt som Lulebo upphandlade. En överhettad byggsektor kan, förutom höga anbudspriser, innebära svårigheter att rekrytera kunniga projektledare. Dessa risker hanteras bland annat genom förbättrade upphandlingar och att fokusera på att Lulebo ska vara en attraktiv arbetsgivare.

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.

***Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:*** Se not 34.

## Hållbarhetsrapport

---

### *Utgångspunkter för Lulebos verksamhet*

Lulebo har, som allmännyttigt bostadsbolag, en viktig roll i utvecklingen av Luleå som attraktiv tillväxtkommun och bostadsort. Bolagets uppgift är att arbeta för 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 men även de inriktningsbeslut och policys som ingår i bolagets ägardirektiv och i andra styrdokument. Vidare utgår Lulebo i sin verksamhet från självskrivna och grundläggande värderingar om alla människors lika värde och om jämställdhet.

- Lulebo utformar sina uthyrnings- och förvaltningsprocesser med rutiner och regelverk och medarbetarna levererar bemötande och service i enlighet med en övergripande likabehandlingsprincip.
- Lulebo tar aktivt avstånd från alla former av trakasserier, kränkande särbehandling och mobbing.
- Lulebo har nolltolerans mot alla former av mutor och korruption liksom mot förskingring, penningtvätt, otillåtna provisioner, utpressning, bedrägeri och gynnande av familj eller vänner i affärssammanhang. Bolaget förväntar sig att dess entreprenörer/leverantörer har samma nolltolerans.
- Lulebo värnar även om de mänskliga rättigheterna samt om arbetsrätt och miljöhänsyn. Bolaget kräver också att dess entreprenörer/leverantörer har samma värnande inställning.
- Av medarbetarna i Lulebo utgör kvinnor och män 50 % vardera. I bolagets ledningsgrupp är fördelningen 43 % kvinnor och 57 % män. I styrelsen är fördelningen 33 % respektive 67 %.

### *Medarbetare och arbetsmiljö*

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

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

Under 2021 har ett antal nyrekryteringar genomförts för att stärka upp olika funktioner inom organisationen samt för att ersätta pensionsavgångar. Ytterligare en trygghetsvärd har anställts och så även bovärdar och drifttekniker för att stärka upp fastighetsförvaltningen. Vidare har en ny tjänst som systemförvaltare tillsatts och fem nya trivselvärdar har anställts till Lulebos trygghetsboenden. Under hösten har också en hållbarhetsansvarig anställts för att ge större fokus åt hållbarhetsfrågorna inom Lulebo, inom uppdraget ligger också ett ökat fokus på att utveckla arbetet med social hållbarhet i Lulebos olika bostadsområden.

Lulebo utvecklade under 2020 bolagets och medarbetarnas förmåga att arbeta hemifrån samt att genomföra digitala möten för att förebygga smittspridning. Dessa möjligheter har fortsatt gälla även under 2021 då Folkhälsomyndighetens rekommendationer kopplat till pandemin fortsatt har varit att jobba hemifrån under vissa perioder även detta år. En policy för hemmaarbete har upprättats under 2021.

Den dagliga verksamheten för bolagets bovärdar och reparatörer har anpassats även under 2021 utifrån pandemin för maximal säkerhet genom nya rutiner i felanmälan och vid besök i hyresgästernas lägenheter.

Lulebos kundcenter har övergått från drop-in besök till tidsbokade besök. Genom detta har försiktighet och ökad säkerhet kunnat skapas samtidigt som servicenivån mot kunder har ökat.

Ledningsgruppen samt arbetsledare, arbetsmiljökommittén och förvaltare inom Lulebo har under 2021 genomgått en två dagars utbildning inom bättre arbetsmiljö (BAM). Under året har sedvanlig arbetsmiljöroning genomförts, samt stående punkter som riskbedömningar och handlingsplaner enligt systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) samt förebyggande arbete för olycksfall och ohälsa.



Lulebo har ett avtal med Kommunhälsan där en ergonomisk genomgång erbjuds till all personal av deras kontorsarbetsplatser. Det kan vara anpassningar av tangentbord och skärmar, nya skrivbord och stolar och annat som skapar förutsättningar för medarbetarna att arbeta mer ergonomiskt. Under pandemin, såväl under 2020 som 2021, har bolaget både uppmuntrat och möjliggjort hemarbete exempelvis genom att låta medarbetare ta hem skärmar och genom nyanskaffning av diverse teknisk utrustning för distansarbete.

- Lulebos medarbetare har under året som gått erbjudits både ett friskvårdsbidrag, som ska stimulera till en aktiv fritid för hälsa och välmående, och en mängd andra förmåner som tillhandahållits genom en webbaserad förmånsportal.
- Sjukfrånvaron inom Lulebo var, trots Covid, låg under 2021; 2,9 %, vilket är väsentligt lägre än föregående år (4,5 %).
- Frisknärvaron uppgick under 2021 till 85 % jämfört med 72 % under 2020.
- Övertidsuttaget inom bolaget var lågt under 2021.

### *Lulebos arbete för social hållbarhet*

För Lulebo handlar social hållbarhet om målet om ett gott och tryggt liv och en god livsmiljö, nu och i framtiden. Dessa aspekter är också viktiga för att öka attraktiviteten för Lulebos bostadsområden och därmed 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.

### *En bostad för alla*

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

Under 2021 fanns följande bostäder i Lulebos bestånd:

- Ca 6 300 hyreslägenheter med 1-7 rum, fördelade över alla stadsdelar samt i Råneå.
- Sex trygghetsboenden med totalt 326 hyreslägenheter samt två årgångshus med totalt 61 hyreslägenheter. Lägenheterna i trygghetsboenden och årgångshus kännetecknas av att de har viss tillgänglighetsanpassning och att de är avsedda för hyresgäster som har fyllt 65 år. Till trygghetsboendena hör också en trivselvårdsfunktion med dagliga, hälsofrämjande och sociala aktiviteter för hyresgästerna.
- Ca 1 050 studentlägenheter; omöblerade lägenheter med 1-3 rum samt möblerade och några omöblerade rum i korridor.
- På grund av den fortsatta pandemin kunde Lulebo endast erbjuda ett begränsat antal aktiviteter i trygghetsboendena under 2021. Från och med augusti har nyanställda trivselvärdar steg för steg startat upp verksamheten och i slutet av året var trivselvårdsfunktionen i full drift igen.

### *Lediga Lulebolägenheter tilldelas baserat på kötid*

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

### Förturer i enlighet med ägardirektivet

Lulebo har enligt ägardirektivet delansvar för kommunens bosättningsuppdrag. Under 2021 tilldelades totalt 28 lägenheter, 3% av lägenhetsomsättningen (exklusive studentlägenheter, trygghetsboenden, nybyggnationer samt ompubliceringar) av Luleå kommuns Stadsbyggnadsförvaltning (SBF) till kvotflyktingar (jämfört med 18 lägenheter och 3 % av omsättningen under 2020).

Lulebo bidrar också till att tillgodose Luleå kommuns behov av bostäder till personer i socialt utsatta grupper. Hyresavtalen tecknas i dessa fall med kommunen som också ansvarar för att samordna och fördela bostäderna medan socialtjänsten ansvarar för sociala insatser till den enskilde. Under 2021 tilldelade Lulebo totalt 12 lägenheter, ca 1 % av omsättningen, till denna grupp (jämfört med 8 lägenheter, ca 1,5% av omsättningen under 2020).

Under 2021 beviljades också 14 ansökningar, ca 1 % av omsättningen, om akut medicinsk förtur. (Det kan jämföras med 5 beviljade ansökningar, mindre än 1 % av omsättningen under 2020).

### Trygg och bra boendemiljö

Hyresgästernas trivsel och trygghet är ett av Lulebos viktigaste fokusområden. Alla hyresgäster ska kunna trivas och känna sig trygga i sitt boende. Därför arbetar Lulebo aktivt, både självständigt och i samarbete med andra som exempelvis polisen och Luleå kommun, med trygghetsskapande åtgärder. Bolaget har både en egen trygghetsvärd och en störningsjour dit hyresgästerna kan vända sig och inkomna klagomål avseende bland annat störningar följs noga.

Några exempel på aktiviteter som Lulebo har genomfört under 2021 för att skapa en trygg boendemiljö:

- Ett vaktbolag ronderar dagligen, för Lulebos räkning, bolagets bostadsområden. Vaktbolaget rapporterar alla avvikelser, till exempel om det finns övergivna bilar på bolagets parkeringar eller om det är stökigt kring hyresgästlokalerna, men de utför också aktivt åtgärder som att stänga portar och dörrar som står öppna.
- Bolagets hyresgäster, trygghetsvärd och bovärdar, förvaltare, driftoperatörer och reparatörer lämnar också löpande rapporter om otrygga platser, nedskräpning, klotter, trasig belysning med mera.
- Lulebo har nolltolerans mot klotter då detta skapar otrygghet och bidrar till intrycket att man inte bryr sig om området. Lulebos ambition är att allt klotter ska tas bort direkt, även om det kan vara svårt under vintertid i Luleå. Bolaget polisanmäler också klotter som skadegörelse.
- Lulebo har under 2021 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. Det kan handla om extra bevakning eller kameraövervakning, 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 utrustning 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.

En bra boendemiljö innebär också att Lulebos fastigheter är i gott skick och erbjuder en hälsosam och trivsamt inne- och utemiljö. Lulebo satsar på renoveringar och underhåll av sitt bostadsbestånd enligt en plan för kommande år fram till 2024.

Några exempel på aktiviteter som Lulebo har genomfört under 2021 för bra boendemiljö:

- Under 2021 fortsatte Lulebo sitt påbörjade arbete med översyn av utemiljön inom bolagets bestånd på Hertsön. Uthus och tvättstugor har målats om och buskar, träd och utemöbler har fått en översyn. Under våren 2021 påbörjade också Lulebo ett arbete med att skapa förbättrade parkeringsmöjligheter på Hertsön, några garage har rivits och ersatts av nya medan övriga renoveras, kör- och parkeringsytor har även förbättrats. Renovering av fasader, balkonger och uteplatser påbörjades också under hösten 2021 på Hertsön.
- På Professorsvägen 2-340 på Porsön har renoveringar och uppfräschning av området pågått sedan 2016 då etapp 1 startade och fortsätter enligt plan fram till och med 2024 när sista etappen 3 ska vara klar. Åtgärderna innebär ett förbättrat inomhusklimat för de boende, samtidigt som utomhusmiljön fräschas upp. Exempelvis får husen nya fasader och balkongräcken och i utomhusmiljön skapas nya lekplatser, fler planteringar och sittytor.
- Renoveringar av lägenheter sker också fortsatt på Mjölkuddsvägen, Mjölkudden. Arbetet inleddes 2015 och planeras pågå till och med 2024, det handlar om förbättringar av inomhusmiljön med bland annat nya ytskikt, förbättrad ventilation och säkerhetsdörrar. Även utomhusmiljön fräschas upp med till exempel nya lekplatser, cykelparkeringar under tak, utegrupper, belysning och grönområden med nya planteringar.
- Under sommaren 2021 målades cykelbodrar, tvättstugor och källarnedgångar i våra fastigheter på Tunastigen.
- Utöver ovanstående renoveringar och upprustningar i utomhusmiljön har Lulebos bestånd utökats under året. I Antnäs har ett nytt trygghetsboende med 23 nyproducerade lägenheter färdigställt under 2021, fler mindre hyresrätter har skapats på Kalkällan samt 28 nyproducerade lägenheter i Gammelstad och 72 nyproducerade lägenheter på Porsön.

### *Boinflytande*

Bostadsbolag är enligt lag skyldiga att erbjuda hyresgästerna boinflytande. Tanken bakom detta är att hyresgästerna ska känna ett större ansvar för sitt bostadsområde och att de ska skapa aktiviteter som leder till ökad trygghet. Lulebo vet att områden med aktiva hyresgäster har mindre skadegörelse och mer status samt att attraktiva områden har lägre omflyttning, färre vakanser och minskat hyresbortfall. Det är en utmaning för Lulebo att nå ut till så många hyresgäster som möjligt för att människor i olika ålderskategorier och med olika ursprung och bakgrund ska kunna utöva boinflytande. För att ingen ska diskrimineras eller uteslutas arbetar Lulebo för att skapa mötesplatser och tillfällen som möjliggör möten mellan människor och som bidrar till öppenhet och inkludering.

Under 2021 har Lulebo genomfört ett antal aktiviteter för ökat boinflytande, exempelvis:

- Lulebo har en rutin för årligt återkommande områdesvisa boendemöten. Arbetet fortgick framgångsrikt under början av 2020 ända tills Coronapandemin tvingade organisationen att ställa in alla planerade möten från mars månad och framåt, dessa har varit inställda även under hela 2021 på grund av fortsatta restriktioner.
- Möten med lokala hyresgästföreningar och med aktiva Vår Gård-grupper har skapat förutsättningar för hyresgäster att komma till tals och påverka det som händer i området för ökat engagemang och känsla av delaktighet.
- I ett samrådsförfarande inför större renoveringar, till exempel i bostadsområden på Mariebergsvägen och Mjölkuddsvägen, har Lulebo bjudit in hyresgästerna till möte för att få information, ställa frågor och tycka till.

### *Fritidsmedel*

Lulebo verkar för att aktiviteter och mötesplatser i bostadsområdena är jämställda och att de riktas mot olika grupper i beståndet. Alla ska känna sig inkluderande, alla ska ha en möjlighet att delta. Precis som tidigare år har Lulebo under 2021 stöttat och bidragit till att möjliggöra ett stort antal varierade aktiviteter med hjälp av öronmärkta fritidsmedel som hyresgästerna ansökt om, antingen via Vår Gård-grupper eller via lokala hyresgästföreningar som finns i våra bostadsområden.

### Sponsring

Idrott och kultur berikar vardagen och skapar mervärden för alla som bor i Luleå. Lulebos sponsring är ett sätt att skapa förutsättningar för ett bra boende samt för att Luleåborna ska kunna njuta av kultur och ha en aktiv fritid. Sponsringen, som ses som en del av verksamhetens uppdrag, ska ske på affärsmässiga grunder och till ömsesidig nytta för två eller fler parter.

- Under den fortsatta pandemin under 2021 har många publikaktiviteter blivit inställda och möjligheterna för sponsrade organisationer att utöva sin verksamhet har varit kraftigt begränsad. Under dessa förutsättningar har Lulebos sponsring fungerat som en möjlighet för organisationerna att överleva pandemin för att sedan kunna komma tillbaka med ny kraft och nya möjligheter att erbjuda nytta för Lulebo och bolagets hyresgäster.
- Lulebos sponsring uppgick till ca 2,9 miljoner kronor under 2021. De fem största mottagarna av sponsringsmedel under året var Luleå Hockeys damlag och Luleå Hockeys ungdomsverksamhet, IFK Luleå, *Rädda Barnen*\*, Luleå Ridklubb, och Luleå Basketcentrum.

*\*Lulebos sponsring av Rädda Barnen avser arrangemanget Summer Vibe för ungdomar på Hertsön och på Porsön. Verksamheten ägde rum på Hertsön från och med den 15 juni 2021 till den 5 juli 2021 och på Porsön den 6 juli 2021 till den 26 juli 2021. Arrangemanget Vibe ägde även rum under påsk, höst- och vinterlovet 2021. Det är en lovverksamhet för barn och ungdomar som genomförs i bostadsområden som identifierats som socioekonomiskt svagare. Verksamheten bygger på aktiviteter kring idrott, litteratur och kultur och är ett samarbete mellan Lulebo, Rädda Barnen, Hyresgästföreningen, ABF och Hertsöns bibliotek.*

### Lulebos arbete för ekologisk hållbarhet

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

Miljöarbetet involverar all personal och alla verksamheter inom företaget. För att lyckas fullt ut med miljöarbetet krävs även att Lulebos hyresgäster och entreprenörer är delaktiga.

Lulebo har identifierat olika områden i sin verksamhet som man valt att prioritera åtgärder inom;

- Minskad energiförbrukningen till exempel genom motorvärmastyrning, utbyte av äldre belysningsarmaturer och energisnålare maskiner i tvättstugorna.
- Skärpta miljökrav vid entreprenader och underhållsarbeten. Lulebo ska välja mer miljövänliga material och byggmetoder, samt återbruka och bevara material med hög kvalitet.
- Lulebo ska ständigt arbeta för att minska mängden osorterat avfall (brännbart). Här ligger Lulebo långt framme.

Några exempel på aktiviteter inom Lulebos miljöarbete under 2021 är;

- Fortsatt arbete med energioptimering av fastighetsbeståndet i syfte att minska den totala energiförbrukningen. 100 % av den värmeenergi som förbrukas i bolagets fastigheter består av fjärrvärme från Luleå Energi. 90 % av denna fjärrvärme kommer från industriell restvärme - en spillprodukt som alltså återvinns som värme i Lulebos fastigheter.
- Lulebos elavtal som är tecknat med Luleå energi löper från 2018 till 2021 och sker enligt miljövarudeklarationen EPD, Environmental Product Declaration. Det innebär att elströmmen är certifierad enligt ISO-normen. Med EPD-märkt VattenEl från Luleälven får Lulebo vetskap om elens påverkan på miljön ur ett livscykelperspektiv där miljöprestandan är kvalitetssäkrad av ett ackrediterat certifieringsorgan. Lulebo får inblick i sin resursförbrukning, utsläpp, avfall, återvinning och markanvändning. Det är 100 % förnybart och minskar Lulebos koldioxidpåverkan.
- Fortsatta investeringar och uppgraderingar har skett av värme- och ventilationssystem till mer moderna och energieffektiva alternativ.
- En omfattande ny- och ombyggnad av Lävagens parkeringshus har ägt rum under 2021 på Björkskatan och i september kunde den tas i bruk, utrustad med helt nya motorvärmahisar som erbjuder både ett klassiskt motorvärmarruttag och ett uttag för elbilsladdning.

- Fortsatt regelbundna radonmätningar sker för att kartlägga befintliga radonhalter och hitta de fastigheter som har för höga värden. Målet är att samtliga Lulebo-fastigheter med en radonhalt över gränsvärdet 200Bq/m<sup>3</sup> ska åtgärdas. Hittills har ytterst få fastigheter uppnått gränsvärdet och blivit föremål för planering och genomförande av åtgärder.
- Fortsatt anskaffning av elbilar till bolagets bilpark. Under 2019 anskaffade Lulebo tre elbilar för trivselvärdarnas dagliga resor mellan olika trygghetsboenden. Under 2020 har dessa bilar använts även av förvaltare och bovärdar för att utvärdera deras funktionalitet och användbarhet. Under 2021 har bilparken utökats med totalt 13 elbilar.
- Minimeringsmästarna - under 2021 har Lulebo startat den ett-åriga tävlingen Minimeringsmästarna tillsammans med Lumire och Naturskyddsföreningen i Luleå. Det är en nationell tävling för en mer hållbar livsstil där deltagarna tävlar i att minska sitt avfall. Detta kan inspirera andra svenska hushåll att konsumera mer hållbart, minska sitt avfall och förstå att de har möjlighet att påverka i klimatfrågan. Hushåll i omkring 50 kommuner runt om i Sverige är med i den nationella tävlingen som initierats av Göteborgsregionen och Avfall Sverige. Vem som helst kan bli en Digital minimeringsmästare genom att följa Minimeringsmästarna och genomföra utmaningarna som presenteras i tävlingens sociala medier. Hushållen som deltar delar med sig av sina erfarenheter via sociala medier och på [minimeringsmastarna.se](http://minimeringsmastarna.se).
- Miljövänliga fotbollsplaner på Hertsön - under hösten 2021 startades ett samarbete mellan Luleå kommun, Lumire och Lulebo som syftar till att anlägga två nya fotbollsplaner på Hertsön där miljövänliga konstgräsalternativ ska kunna testas. I stället för granulat gjort av gummidäck som lätt sprids i miljön som mikroplast ska ett granulat gjort av olivkärnor testas under årets olika säsonger.

#### *Lulebos arbete för ekonomisk hållbarhet*

Luleå kommuns ambition är att växa och bli fler invånare. Lulebo är i högsta grad delaktig i denna målsättning genom sitt uppdrag att skapa attraktiva bostadsområden genom renoveringar och nyproduktion. Såväl renoveringsprojekt som nyproduktion föregås av gedigna kalkyler för att säkerställa att de långsiktigt ekonomiska åtaganden som varje projekt medför, är hållbara. Ekonomisk hållbarhet innebär att Lulebo ska ha en bra ekonomi för att skapa förutsättningar för att klara av detta.

En sund ekonomi är en förutsättning för att Lulebo ska kunna underhålla sina fastigheter, förbättra sin service och skapa trivsel och trygghet i sina bostadsområden. 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 sedan utmynnade i en underhållsplan. Det sammanlagda underhållsbehovet uppgår till cirka tre miljarder kronor. Under 2021 har bolaget tagit fram en plan där Lulebo från egna medel kommer satsa ca 200 miljoner årligen på renoveringsprojekt.

För att klara kommande kostnadsökningar och renoveringar krävs inte bara att bolaget arbetar effektivt med kostnader. Bolaget måste även 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.

Lulebo har av ägaren ekonomiska krav fram till år 2022 att nå en soliditet på 35 % samt en överskottsgrad på 50 %. För 2021 uppgår soliditeten till 40 % och överskottsgraden till 41 %.

Under 2021 har bolaget medvetet satsat på ökat underhåll eftersom det nu finns en tydlig underhållsplan att arbeta efter. Detta medför att överskottsgraden minskar och kommer med stor sannolikhet komma att ligga kring 41 % de närmaste åren och soliditeten omkring 40 % de närmaste åren.

## Förslag till vinstdisposition, SEK

### Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	1 231 961
Årets resultat	79 512
<b>Totalt</b>	<b>1 311 473</b>
 Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till nästa år balanseras	1 311 472
<b>Totalt</b>	<b>1 311 472</b>

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

## Resultaträkning

### Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	619 091	605 342
Avgår: hyresbortfall		-26 094	-21 531
Aktiverat arbete för egen räkning		4 205	3 986
Förvaltningsintäkter		8 011	7 370
		<b>605 213</b>	<b>595 167</b>
<b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>			
Driftskostnader	3	-240 169	-225 634
Underhållskostnader		-102 110	-96 389
Fastighetsskatt		-13 038	-13 010
<b>Driftöverskott</b>		<b>249 896</b>	<b>260 134</b>
Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	4	-103 474	-103 084
<b>Bruttoresultat</b>		<b>146 422</b>	<b>157 050</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-18 196	-16 234
Övriga rörelseintäkter	6	19 772	3 822
Övriga rörelsekostnader	7	-1 068	-12 433
<b>Rörelseresultat</b>		<b>146 930</b>	<b>132 205</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	3 035	1 725
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 234	1 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-52 549	-62 801
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>98 650</b>	<b>72 407</b>
Bokslutsdispositioner	11	-141	-41
<b>Resultat före skatt</b>		<b>98 509</b>	<b>72 366</b>
Årets skatt	12	-18 997	-12 409
<b>Årets resultat</b>		<b>79 512</b>	<b>59 957</b>

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13,14	3 480 361	3 386 314
Inventarier, verktyg och installationer	15	3 776	3 019
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	86 233	99 722
		<b>3 570 370</b>	<b>3 489 055</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	17	100	100
Andelar i joint venture	18	65 001	65 001
Fordringar hos joint venture	19	9 000	10 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	40	40
		<b>74 141</b>	<b>75 141</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 644 511</b>	<b>3 564 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		874	556
Hysesfordringar		1 372	969
Fordringar hos koncernföretag		63	153
Aktuell skattefordran		2 964	-
Övriga fordringar		9 908	5 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 737	5 978
		<b>24 918</b>	<b>12 772</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		145 263	145 089
		<b>145 263</b>	<b>145 089</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>170 181</b>	<b>157 861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 814 692</b>	<b>3 722 057</b>



## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Aktiekapital	21	33 048	33 048
Reservfond	22	176 146	176 146
		<b>209 194</b>	<b>209 194</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	23	1 231 961	1 172 004
Årets resultat		79 512	59 957
		<b>1 311 473</b>	<b>1 231 961</b>

#### Summa eget kapital

**1 520 667**      **1 441 155**

### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar	24	338	198
		<b>338</b>	<b>198</b>

### Avsättningar

Avsättningar för skatter	25	103 450	87 804
		<b>103 450</b>	<b>87 804</b>

### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	26,27	530 000	895 000
Skuld till Luleå kommun koncernkonto	28	1 112 483	305 000
		<b>1 642 483</b>	<b>1 200 000</b>

### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		365 000	550 000
Leverantörsskulder		42 854	38 507
Skulder till koncernföretag		19 290	12 234
Skatteskulder		-	802
Övriga kortfristiga skulder		2 378	1 262
Skuld Luleå kommun koncernkonto	28	47 761	320 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	70 471	69 144
		<b>547 754</b>	<b>992 900</b>

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**3 814 692**      **3 722 057**

## Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	33 048	176 146	1 231 961
Årets resultat			79 512
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>33 048</b>	<b>176 146</b>	<b>1 311 473</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster	30	98 649	72 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	31	87 186	115 752
		185 835	188 159
Betald inkomstskatt		-7 117	-7 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>178 718</b>	<b>180 446</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-9 182	53 410
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		13 846	-1 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>183 382</b>	<b>232 087</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-191 704	-134 945
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		20 280	4 128
Avyttring av finansiella tillgångar		1 000	1 603
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-170 424</b>	<b>-129 214</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållen utdelning		2 729	1 517
Reavinst försäljning aktier och andelar		194	91
Amortering av lån		-15 707	-104 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 784</b>	<b>-102 392</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>174</b>	<b>481</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>145 089</b>	<b>144 608</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>32</b>	<b>145 263</b>	<b>145 089</b>

## Redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och 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 med mera

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

#### Avskrivningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnader	25-100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

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

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

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

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

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde 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. Säkringsredovisning och säkring av ränterisk, se not 27.

### Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture

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

### Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

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

### Ersättningar vid uppsägning

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

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller;
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

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

### Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas, baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### Intäkter

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

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

### Redovisning av aktieägartillskott

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

### **Offentliga bidrag**

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

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

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

---

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

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	44 910	45 333
Mellan ett och fem år	51 329	59 512
Senare än fem år	9 247	9 217
	<b>105 486</b>	<b>114 062</b>

Bolagets hyreskontrakt utgör operationell leasing och består endast av uthyrning av fastigheter. Ovan anges framtida operationell leasing avseende icke uppsägningsbara lokalyreskontrakt.

### Not 3: Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2021-01-01- 2021-12-31	Varav män	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män
Sverige	56	28	50	28
<b>Totalt</b>	<b>56</b>	<b>28</b>	<b>50</b>	<b>28</b>

#### Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Andel kvinnor</i>		
Styrelsen	33 %	33 %
Övriga ledande befattningshavare	43 %	50 %

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelse och VD	1 549	1 373
Övriga anställda	25 204	22 736
<b>Summa</b>	<b>26 753</b>	<b>24 109</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	12 215 3 855	10 306 3 332

1) Av företagets pensionskostnader avser 523 tkr (föregående år 559) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-103 163	-102 815
Inventarier, verktyg och installationer	-311	-269
<b>Totalt</b>	<b>-103 474</b>	<b>-103 084</b>

### Not 5: Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	242	215
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	30
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-

### Not 6: Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga ersättningar	3 016	3 822
Vinst vid avyttring fastigheter	16 756	-
<b>Summa</b>	<b>19 772</b>	<b>3 822</b>

### Not 7: Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Realisationsförluster och utrangeringar	-1 068	-12 433
<b>Summa</b>	<b>-1 068</b>	<b>-12 433</b>

### Not 8: Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat vid avyttring placering	194	91
Erhållna utdelningar	2 729	1 517
Räntor, joint venture	112	117
<b>Summa</b>	<b>3 035</b>	<b>1 725</b>

### Not 9: Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 234	1 278
<b>Summa</b>	<b>1 234</b>	<b>1 278</b>



## Not 10: Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	-52 549	-62 801
<b>Summa</b>	<b>-52 549</b>	<b>-62 801</b>

## Not 11: Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: -Inventarier, verktyg och installationer	-141	-41
<b>Summa</b>	<b>-141</b>	<b>-41</b>

## Not 12: Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad	-3 351	-4 269
Uppskjuten skatt	-15 646	-8 140
	<b>-18 997</b>	<b>-12 409</b>

## Avstämning av effektiv skatt

		2021-01-01- 2021-12-31		2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt	Procent	98 509	Procent	Belopp 72 366
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-20 293	21,4	-15 486
Ej avdragsgilla kostnader		-608		-1 090
Ej skattepliktiga intäkter		17 665		17 307
Ökning/Minskning temporära skillnader		-15 646		-8 140
Utnyttjande av tidigare års ej nyttjande underskottsavdrag		993		-
Skatt hänförlig till tidigare år		1 137		-19
Skillnad skm och bfm avskr by o markanl		-1 791		-2 032
Schablonintäkt placering		-121		-124
Ej avdragsgill ränta		-332		-2 824
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-18 997</b>		<b>-12 409</b>

### Not 13: Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 671 792	4 576 683
-Nyanskaffningar	126 750	62 841
-Avyttringar och utrangeringar	-10 858	-28 192
-Omklassificeringar från pågående	75 806	71 578
-Effekt av rättelser av fel o/e omklassificering till kostnad	-754	-11 119
Vid årets slut	4 862 736	4 671 791
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 285 478	-1 193 900
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 266	10 784
-Effekt av rättelse av fel	-	528
-Årets avskrivning	-103 163	-102 815
-Årets omräkningsdifferenser	-	-74
Vid årets slut	-1 382 375	-1 285 477
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 480 361</b>	<b>3 386 314</b>
<b>Varav mark</b>	<b>321 336</b>	<b>321 678</b>

---

### Not 14: Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	5 272 000	5 268 000
Vid årets slut	5 865 000	5 272 000

Värderingen bygger på en marknadsvärdering från branschsystemet Datscha. Värderingen bygger på en kassaflödesteori med förutsättningar om bl. a vakanser samt drift- och underhållskostnader, vilket fastställer ett driftnetto.

Till följd av Lulebos dominans på marknaden av hyresrätter i kommunen har bolaget tillämpat en försiktig värdering, men även tagit hänsyn till erfarenheter från gjorda försäljningar.

## Not 15: Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	62 600	62 864
-Nyanskaffningar	1 067	234
-Avyttringar och utrangeringar	-14 785	-498
	48 882	62 600
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-59 581	-59 809
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	14 785	497
-Årets avskrivning	-310	-269
	-45 106	-59 581
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 776</b>	<b>3 019</b>

## Not 16: Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	99 722	100 440
Omklassificering till byggnad och mark	-75 806	-71 579
Omklassificering till kostnad	-1 570	-1 009
Investeringar	63 887	71 870
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>86 233</b>	<b>99 722</b>

## Not 17: Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade 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
			<b>100</b>

## Not 18: Andelar i joint venture

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	65 001	65 001
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>65 001</b>	<b>65 001</b>

### Specifikation av innehavet i joint venture

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

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

Företag / Org.nr. / Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Redovisat värde
Lunet AB, 556713-2153, Luleå	50 %	50 %	65 001
			<b>65 001</b>

## Not 19: Fordringar hos joint venture

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 000	11 000
-Kortfristig del	-1 000	-1 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 000</b>	<b>10 000</b>

## Not 20: Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	552
-Avyttring	-	-512
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

Andelar	2021-12-31	2020-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

## Not 21: Antal aktier och kvotvärde

	2021-12-31	2020-12-31
Antal aktier	33 048	33 048
Kvotvärde	1 000	1 000

## Not 22: Reservfond

	2021-12-31	2020-12-31
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 23: Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	2021-12-31
Balanserad vinst	1 231 960 712
Årets resultat	79 511 618
Totalt	1 311 472 330
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt: Till nästa år balanseras	1 311 472 330
<b>Totalt</b>	<b>1 311 472 330</b>

## Not 24: Ackumulerade överavskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
Maskiner och inventarier	338	198
	<b>338</b>	<b>198</b>

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 70 tkr (41) uppskjuten skatt.

## Not 25: Uppskjuten skatt

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		-103 450	-103 450
Uppskjuten skattefordran/skuld		-103 450	-103 450
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>		<b>-103 450</b>	<b>-103 450</b>
<i>2020-12-31</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark		-88 797	-88 797
Andra outnyttjade skatteavdrag	993		993
Uppskjuten skattefordran/skuld	993	-88 797	-87 804
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>993</b>	<b>-88 797</b>	<b>-87 804</b>

## Not 26: Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen	530 000	895 000
	<b>530 000</b>	<b>895 000</b>

## Not 27: Finansiella instrument och riskhantering

### Derivat och finansiell riskhantering

	2021-12-31 Nominellt värde	Marknads- värde	2020-12-31 Nominellt värde	Marknads- värde
<i>Skulder</i>				
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning Tillämpas</i>				
Ränteswappar	895 000	-43 591	1 445 000	-92 972
	<b>895 000</b>	<b>-43 591</b>	<b>1 445 000</b>	<b>-92 972</b>

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet/marknadsvärdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finns tillgängliga. Om sådana inte finns tillgängliga beräknas det verkliga värdet/marknadsvärdet genom en diskontering av skillnaden mellan den avtalade terminskursen och den terminskurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktperioden. Diskontering görs till riskfri ränta baserad på statsobligationer. Det verkliga värdet/marknadsvärdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

## Säkringsredovisning

De långfristiga skulderna är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswappar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 895 MSEK (1 445). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,4 år (1,7) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,5 % (2,98 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -44 MSEK (-93).

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

Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det ska finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet ska vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår de långfristiga skuldernas förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswappar) avseende räntebindningen. I posterna ingår även förfallostrukturen på de lån som är upptagna i Luleå kommuns internbank.

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Inom 0-1 år	413	871
Inom 1-2 år	692	365
Inom 2-3 år	474	368
Inom 3-4 år	159	315
Inom 4-5 år	318	0
Inom 5-6 år	0	153
<b>Summa:</b>	<b>2 055</b>	<b>2 072</b>

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

## Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder, värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta. Skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

## Not 28: Skuld Luleå kommun koncernkonto

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld Luleå kommun koncernkonto	1 160 244	625 951

Avser skuld på internkonto som ägs av Luleå kommun.

## Not 29: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	47 165	45 827
Upplupna räntekostnader	3 557	6 699
Upplupna personalkostnader	3 433	2 845
Övrigt	16 316	13 773
	<b>70 471</b>	<b>69 144</b>

## Not 30: Betalda räntor och erhållen utdelning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Erhållen utdelning	2 729	1 517
Erhållen ränta	1 234	1 278
Erlagd ränta	51 520	61 772

## Not 31: Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar	103 474	103 084
Kostnadsfört projekt från tidigare bokslut	1 570	1 009
Utrangering av anläggningstillgångar	1 068	7 615
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-16 756	4 818
Rearesultat försäljning av aktier och andelar	-194	-91
Erhållen utdelning från dotterföretag	-2 729	-1 517
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	753	834
	<b>87 186</b>	<b>115 752</b>



## Not 32: Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	145 263	145 089
	<b>145 263</b>	<b>145 089</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.

Tillgodohavande på koncernkonto räknas såsom kortfristig fordran och ingår inte i likvida medel.

---

## Not 33: Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga

### Summa ställda säkerheter

Under år 2019-2020 överfördes samtliga pantbrev hos externa kreditgivare till ägararkivet.

### Eventalförpliktelser

Bolaget har eventalförpliktelser i form av Ansvarsbelopp Fastigo 521 tkr (466 tkr).

---

## Not 34: Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2022 beräknar bolaget att färdigställa nyproduktion av 23 lägenheter i Trygghetsboende i Antnäs.

---

## Not 35: Koncernuppgifter

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

### Inköp och försäljning inom koncernen

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

### Joint ventures

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

## Not 36: Nyckeltalsdefinitioner

### *Driftöverskott:*

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

### *Överskottsgrad:*

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

### *Balansomslutning:*

Totala tillgångar.

### *Avkastning på eget kapital:*

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

### *Soliditet:*

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