

**LULEBO AB**  
**556007-0541**  
**ÅRSREDOVISNING**  
**2020**



# Innehållsförteckning

---

## **ÅRSREDOVISNING FÖR LULEBO AB 556007-0541 Räkenskapsåret 2020**

|                                                      |       |
|------------------------------------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse                               | 3-7   |
| Hållbarhetsrapport                                   | 8-13  |
| Resultaträkning                                      | 14    |
| Balansräkning                                        | 15-16 |
| Kassaflödesanalys                                    | 17    |
| Redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och noter | 18-32 |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed avge årsredovisning för 2020. (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 2020-12-31 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.

#### 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 2020 (2019) har totalt 18 (119) 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 2014-2020 har 566 lägenheter färdigställts och bolaget projekterar för ytterligare ett hundratal nyproducerade lägenheter de kommande åren.

#### Fastighetsbeståndet

Bolagets bestånd uppgick per 2020-12-31 till 7 626 lägenheter (7 650) 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 2020-12-31 ca 500 000 m<sup>2</sup> (500 000). Den totala ytan för lokaler uppgick till ca 33 000 m<sup>2</sup> (33 000 m<sup>2</sup>).

## Utveckling av företagens verksamhet, resultat och ställning (belopp i Mkr)

|                                                     | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Omsättning                                          | 605        | 582        | 533        | 533        | 572        |
| Driftöverskott                                      | 260        | 231        | 238        | 232        | 212        |
| Bruttoresultat                                      | 157        | 131        | 140        | 140        | 119        |
| Resultat efter finansiella poster                   | 72         | 53         | 57         | 50         | 448        |
| Balansomslutning                                    | 3 772      | 3 774      | 4 167      | 4 189      | 5 031      |
| Eget kapital                                        | 1 441      | 1 392      | 1 348      | 1 296      | 1 680      |
| Obeskattade reserver                                | 0          | 3          | 7          | 6          | 9          |
| Överskottsgrad %                                    | 40         | 39         | 42         | 42         | 35         |
| Avkastning på eget kapital %                        | 3          | 3          | 4          | 3          | 27         |
| Soliditet %                                         | 39         | 37         | 32         | 31         | 34         |
| Investeringar i materiella<br>anläggningstillgångar | 120        | 123        | 130        | 236        | 450        |
| - varav nybyggnationer och<br>inköp mark            | 45         | 45         | 88         | 208        | 301        |
| - varav renoveringar och un-<br>derhåll             | 75         | 78         | 42         | 28         | 149        |
| Medeltal anställda                                  | 50         | 51         | 52         | 53         | 56         |
| - varav kvinnor                                     | 44%        | 44%        | 52%        | 51%        | 58%        |
| - varav män                                         | 56%        | 56%        | 48%        | 49%        | 42%        |

I december 2015 avyttrades ca 1 600 lägenheter och i september 2016 avyttrades ytterligare 1 400 lägenheter. Detta medförde att bolaget tillfördes ca 2 mrd i likvida medel och det egna kapitalet ökade med ca 1,2 mrd. Avkastning på eget kapital under dessa två år översteg därför väsentligt för bolaget normala nivåer då stora reavinster redovisades.

Soliditeten har också ökat väsentligt sedan försäljningarna. I och med att 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, sid 32.



## Ekonomi

### Väsentliga händelser under 2020

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.

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. Efter balansdagen 2020-12-31 har betydande summor återbetalats till Lulebo, dock inte hela det beräknade skadebeloppet. Se även not 34, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut. Med anledning av bedrägeriet har de materiella anläggningstillgångarna skrivits ned med 10 mkr och då det huvudsakligen inträffat under tidigare räkenskapsår har det egna kapitalet justerats med motsvarande belopp. Slutligt utfall kan bestämmas först efter att rättsliga prövningar är avslutade. Utredning pågår i nära samarbete med Polis och Åklagare.

Under året har byggnationerna av 72 lägenheter på Porsön startat. Projektet beräknas vara klart i slutet av år 2021 och investeringen beräknas uppgå till 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 påbörjats. Projektet beräknas vara klart i slutet av 2021 och innehåller 28 lägenheter. De rivna byggnaderna innehöll 24 lägenheter. Projektets kostnad beräknas uppgå till 47 mkr före bidrag och ansökt investeringsstöd uppgår till ca 6 mkr.

De största underhållsätgarderna som slutförts under 2020 är bland annat kök och badrum samt utvändigt miljö på Mjöludden där totala investeringar uppgår till drygt 40 mkr samt fasadrenovering på Malmudden till en kostnad av ca 15 mkr. Pågående större underhållsprojekt är bland annat fasadrenovering på Professorsvägen, Porsön, där nedlagda kostnader uppgår till drygt 31 mkr samt renovering av Vänortsvägen på Porsön, 13 mkr.

### Årets resultat

Årets nettoomsättning uppgår till 595 mkr, fg år 576 mkr. Ökningen beror främst på helårsintäkter från det nybyggda trygghetsboendet på Bergnäset som togs i bruk i mitten av 2019, helårsintäkter från trygghetsboendet i Råneå som togs i bruk i december 2019 samt höjning av avgifter på garage och p-platser. Årets totala hyresbortfall har ökat med ca 2,5 mkr och beror dels på ej uthyrda p-platser i de nybyggda parkeringshusen på Mjöludden och Björkskatan, dels på att bolaget reserverat lägenheter för kommande renoveringar.

Bolagets underhållskostnader har minskat med ca 10 mkr jfr m fg år och beror främst på brottsutredningen då flertalet projekt har stoppats i avvaktan på utredning. Detta i kombination med den pågående pandemin som medfört att många projekt fått pausas. Underhållskostnaderna uppgår till 96 mkr. 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 62 mkr. Detta beror framför allt på att lån har lösts samt ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Genomsnittsräntan är dock fortfarande hög, ca 2,0 %, jämfört med snittet inom Sveriges Allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige (fd SABO, de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige) i samma storlek som Lulebo, där snittet uppgår till ca 1,5 %. Den högre genomsnittsräntan grundar sig i bolagets aktuella derivatportfölj, som tecknades under en period då marknadsräntorna var betydligt högre än dagens räntenivåer. Dessa swapar 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 72 mkr (53) och resultat efter skatt uppgår till ca 60 mkr (44).*

### *Hyror*

Från 2020-09-01 höjdes bostadshyrorna med 2 % (2 %, 2019-07-01).

### *Investeringar*

Årets investeringar uppgår till ca 130 mkr (123). Investeringarna består främst i nyproduktion av 72 lägenheter på Porsön samt 28 lägenheter i Gammelstad.

### *Finansiell ställning*

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet 2020-12-31, till 145 mkr (145). Under året har långfristiga skulder om 730 mkr amorterats och nyupplånats i Luleå kommuns internbank. Bolaget har en belåningsgrad (räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde + pågående investeringar) på ca 59 % (62 %). Snittet inom Sveriges Allmännyttan uppgår till ca 64 %. Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till ca 1 441 mkr (1 391), vilket motsvarar en soliditet på ca 39 % (37).

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

### Resultat

Resultat efter finansiella poster för 2021 beräknas uppgå till ca 93 mkr (utfall 2020; 72 mkr). Den stora ökningen beror främst på engångsintäkter samt lägre räntor.

### Investeringar

I slutet av 2021 beräknas 72 lägenheter på Porsön färdigställas, så även 28 lägenheter i Gammelstad. Total investering beräknas till ca 115 mkr.

För närvarande pågår större renoveringsprojekt bland annat på Mjölkkudden (kök och badrum samt utemiljö) och Porsön (bland annat utvändigt miljö, fasader och fönster). Dessa åtgärder beräknas uppgå till ca 60 mkr. Totalt beräknas utgifter för underhållsprojekt uppgå till ca 100 mkr under år 2021. 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 vattenskadorna. 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

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 vattenskadorna. 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, sid 32.

## 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 korrupcion liksom mot förskingring, penningtvätt, otillåtna provisioner, utpressning, bedrägeri och gynnande av familj eller vänner i affärs-sammanhang. 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.
- Cirka 44 % av medarbetarna i Lulebo är kvinnor och 56 % är män. Fördelningen mellan kvinnor och män i bolagets ledningsgrupp och styrelse är också ungefär detsamma.

### 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.

Pandemåret 2020 har erbjudit begränsade möjligheter för Lulebo att bedriva kompetensutvecklingsarbetet på det sätt som planerats men vissa utbildningar, som exempelvis kurser i hyresjuridik och GDPR, har ändå kunnat genomföras digitalt. Precis som i de flesta andra organisationer har även Lulebo under året utvecklat bolagets och medarbetarnas förmåga att arbeta hemifrån samt att genomföra digitala möten för att förebygga smittspridning. Den dagliga verksamheten för bolagets bovärdar och reparatörer har anpassats för maximal säkerhet genom nya rutiner i felanmälan och vid besök i hyresgästernas lägenheter. Lulebos kundcenter har haft stängt för drop-in besök men genom att möjliggöra tidsbokade besök har försiktighet och ökad säkerhet kunnat skapas samtidigt som servicenivån mot kunder har varit högre än normalt.

Arbetsmiljökommittén har under året genomfört sedvanlig arbetsmiljörund samt arbetat med stående punkter som riskbedömningar och handlingsplaner enligt systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) samt förebyggande arbete för olycksfall och ohälsa. Ett nytt vilrum har också ställts i ordning på kontoret.

Lulebo har ett avtal med Kommunhälsan och under 2020 har parterna tillsammans genomfört en ergonomisk genomgång av alla Lulebos kontorsarbetsplatser. Som en följd av denna har olika anpassningar som exempelvis nya tangentbord och skärmar, nya skrivbord och stolar och annat genomförts för att skapa förutsättningar för medarbetarna att arbeta mer ergonomiskt. Med anledning av Coronapandemin har bolaget också 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 under 2020 var generellt sett låg, trots Corona: 4,5 % vilket är i nivå med föregående år.
- Frisknärvaron uppgick under 2020 till 72% jämfört med 75% under 2019.
- Övertidsuttaget inom bolaget var också generellt sett lågt under 2020.



### *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 rymms 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 2020 fanns följande bostäder i Lulebos bestånd:

- Ca 6 000 hyreslägenheter med 1-7 rum, fördelade över alla stadsdelar samt i Råneå.
- Fem trygghetsboenden med totalt ca 300 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 1 000 studentlägenheter; möblerade lägenheter med 1-3 rum samt möblerade rum i korridor.
- På grund av Corona har Lulebo varit tvungna att ställa in majoriteten av alla trivselvårdsaktiviteter i trygghetsboenden under perioden mars-december 2020. En begränsad bemanning av trivselvårdsfunktionen har ändå funnits som gjort det möjligt att varje vecka genomföra åtminstone några utomhusaktiviteter i små grupper.

### *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. Istället 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 perioden 2017–2019 var målet att årligen upplåta 20-25 % av lägenhetsomsättningen (exklusive studentlägenheter, trygghetsboenden, nybyggnationer samt ompubliceringar) till personer som beviljats permanent uppehållstillstånd medan resterande del skulle gå till bostadssökande i bostadskön. Under 2020 förändrades behoven väsentligt och Lulebo kunde möta dessa helt genom att tilldela totalt 18 lägenheter, 3 % av omsättningen till bosättningsuppdraget (jämfört med 119 lägenheter, 22 % av omsättningen under 2019).

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 2020 tilldelade Lulebo totalt 8 lägenheter, ca 1,5 % av omsättningen, till denna grupp (jämfört med 46 lägenheter, ca 9 % av omsättningen under 2019).

Under 2020 beviljades också 5 ansökningar, mindre än 1 % av omsättningen, om akut medicinsk förtur vilket kan jämföras med 16 beviljade ansökningar, 3 % av omsättningen, om akut medicinsk förtur under 2019.

### 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 trygghetskapande åtgärder som Lulebo har genomfört under 2020:*

- 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.
- Under 2019 genomförde Lulebo en översyn av utemiljön på samtliga bostadsområden inom bolagets bestånd på Hertsön. Som ett resultat av detta har Lulebo under 2020 gjort omfattande insatser för bättre och trevligare utemiljö på Hertsön. Exempelvis har uttjänt lekutrustning tagits bort och ersatts av ny, nya uteplatser med eldstäder och vindskydd har satts upp, uthus och tvättstugor har målats om och buskar och träd har fått en översyn. Åtgärderna fortsätter under 2021.
- Lulebo har under 2020 fortsatt samarbetet med bland annat Luleå kommun och polisen avseende effektiv samverkan för trygghet (EST). Beslut finns om ett gemensamt projekt där olika aktörer, från och med början av 2021, skapar 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.

### *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 2020 har Lulebo genomfört ett antal aktiviteter för ökat boinflytande, exempelvis:*

- Under hösten 2019 skapade Lulebo en rutin och ett upplägg för områdesvisa boendemöten och påbörjade det årligen återkommande arbetet med att genomföra boendemöten på samtliga bostadsområden i beståndet. Arbetet fortgick framgångsrikt även under början av 2020 ända tills Coronapandemin tvingade organisationen att ställa in alla planerade möten från mars månad och framåt.
- 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 Mjölkuddsvägen och på Professorsvägen på Porsön, 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 2020 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 pandemiåret 2020 har de flesta 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 2020. De fem största mottagarna av sponsringsmedel under året var Luleå Hockeys damlag och Luleå Hockeys ungdomsverksamhet, Luleå Ridklubb, Luleå Basketcentrum, Luleå Stassteater och Röda Korsets Summer Vibe för ungdomar på Hertsön och på Porsön. Summer Vibe är en sommarlovsverksamhet 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*

Enligt Lulebos miljöpolicy ska bolaget 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.

### *Returpunkt Centrum - ett samarbetsprojekt med Lumire med flera*

Lulebo har under 2020 deltagit i ett samarbetsprojekt som drivits av det kommunägda bolaget Lumire. Inom ramen för projektet har en lokal i Luleås centrum ställts i ordning och en verksamhet utformats som ett komplement till Luleås nya återvinningscentral på Risslan. På Returpunkt Centrum, som inrigdes i början av mars 2021, kan Luleåbor lämna mindre avfall samt köpa och byta återbrukade produkter. Utöver Lulebo har även PMU (Pingstmissionens Utvecklingssamarbete), Kronan, Rädda barnen, Sömnadskollektivet, Luleå kommun (Arbetsmarknadsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen) samt Diös deltagit i samarbetsprojektet på olika sätt.

### *I tillägg till detta har Lulebo under 2020:*

- fortsatt sitt 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.
- fortsatta investeringar och uppgraderingar av värme- och ventilationssystem till mer moderna och energieffektiva.
- genomfört fönsterbyten i ett antal fastigheter på bostadsområdet Malmudden - en åtgärd som syftar till att minska energiförbrukningen, uppvärmningskostnaderna, samtidigt som de boende får bättre inomhusklimat och minskat ljud/buller från intilliggande väg.
- fortsatt genomföra regelbundna radonmätningar 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 utvärdering av elbilar*

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 innan beslut tas om ytterligare nyanskaffningar till bolagets bilpark.

### Lulebos arbete för ekonomisk hållbarhet

Luleå kommuns ambition är att växa och bli fler invånare. Lulebo är i högsta grad delaktig i denna strävan genom sitt uppdrag att skapa attraktiva bostadsområden genom renoveringar och nyproduktion. Såväl renoveringsprojekt som nyproduktion föregås av gedigna kalkyler för att säkerställa att de långsiktiga 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. Därför påbörjade Lulebo, tillsammans med en extern part, under 2018 en underhållsinventering för framtida planerat underhåll. Bolaget hade då av ägaren erhållit ett särskilt ägardirektiv innebärande att bolaget vid halvårsskiftet 2019 skulle presentera en tydlig plan för att under nästkommande femårsperiod (2020-2025) åtgärda den underhållsskuld som identifierats per 31 december 2018. Underhållsinventeringen gav ett kvitto på de preliminära beräkningar bolaget internt genomfört, att det sammanlagda underhållsbehovet uppgår till cirka tre miljarder kronor. Under 2020 har bolaget genomfört vissa åtgärder som finns fastlagda i underhållsplanen och arbetet kommer att fortsätta många år framöver.

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 långsiktig hållbar ekonomi. Hyran bestäms genom förhandlingar mellan Lulebo och Hyresgästföreningen, vilka företräder hyresgästerna. Tillsammans med Hyresgästföreningen har Lulebo tagit fram en hyressättningsmodell som bygger på att skillnader i hyran ska motsvaras av skillnader i boendevärde enligt hyresgästernas egna värderingar. Bolaget konstaterar att det krävs en väsentlig 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 2020 uppgår soliditeten till 39% och överskottsgraden till 40%. Under 2020 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 ligga kring 40% de närmaste åren och soliditeten omkring 38%.

## Förslag till vinstdisposition, SEK

### Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

|                                                                        | <i>Belopp i kr</i>   |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Balanserad vinst                                                       | 1 172 003 504        |
| Årets resultat                                                         | 59 957 208           |
| <b>Totalt</b>                                                          | <b>1 231 960 712</b> |
| <b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:</b> |                      |
| Till nästa år balanseras                                               | 1 231 960 712        |
| <b>Totalt</b>                                                          | <b>1 231 960 712</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>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Intäkter</b>                                                              |            |                                   |                                   |
| Hysesintäkter                                                                | 2          | 605 342                           | 582 085                           |
| Avgår: hyresbortfall                                                         |            | -21 531                           | -18 960                           |
| Aktiverat arbete för egen räkning                                            |            | 3 986                             | 5 198                             |
| Förvaltningsintäkter                                                         |            | 7 370                             | 7 461                             |
|                                                                              |            | 595 167                           | 575 784                           |
| <b>Kostnader i fastighetsförvaltningen</b>                                   |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                              | 3          | -225 634                          | -225 021                          |
| Underhållskostnader                                                          |            | -96 389                           | -106 969                          |
| Fastighetsskatt                                                              |            | -13 010                           | -13 251                           |
| <b>Driftöverskott</b>                                                        |            | <b>260 134</b>                    | <b>230 543</b>                    |
| Avskrivningar i fastighetsförvaltningen                                      | 4          | -103 084                          | -99 522                           |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                        |            | <b>157 050</b>                    | <b>131 021</b>                    |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader                          | 5          | -16 234                           | -14 767                           |
| Övriga rörelseintäkter                                                       | 6          | 3 822                             | 4 973                             |
| Övriga rörelsekostnader                                                      | 7          | -12 433                           | -240                              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |            | <b>132 205</b>                    | <b>120 987</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |            |                                   |                                   |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 8          | 1 725                             | 2 605                             |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    | 9          | 1 278                             | 1 736                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 10         | -62 801                           | -72 098                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>72 407</b>                     | <b>53 230</b>                     |
| Bokslutsdispositioner                                                        | 11         | -41                               | 3 134                             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |            | <b>72 366</b>                     | <b>56 364</b>                     |
| Årets skatt                                                                  | 12         | -12 409                           | -12 511                           |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | <b>59 957</b>                     | <b>43 853</b>                     |

## Balansräkning

| <i>Belopp i Tkr</i>                                                            | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 13,14      | 3 386 314         | 3 382 784         |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 15         | 3 019             | 3 055             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 16         | 99 722            | 100 440           |
|                                                                                |            | <b>3 489 055</b>  | <b>3 486 279</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         | 10 000            | 11 000            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                         | 20         | 40                | 552               |
|                                                                                |            | <b>75 141</b>     | <b>76 653</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | <b>3 564 196</b>  | <b>3 562 932</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                 |            | 556               | 371               |
| Hysesfordringar                                                                |            | 969               | 1 043             |
| Fordringar Luleå kommun, koncernkonto                                          | 28         | -                 | 56 847            |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  |            | 1 511             | 1 416             |
| Övriga fordringar                                                              |            | 3 758             | 569               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 5 978             | 5 936             |
|                                                                                |            | <b>12 772</b>     | <b>66 182</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                                                |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                                                |            | 145 089           | 144 608           |
|                                                                                |            | <b>145 089</b>    | <b>144 608</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | <b>157 861</b>    | <b>210 790</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |            | <b>3 722 057</b>  | <b>3 773 722</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 | 1 172 004        | 1 138 741        |
| Årets resultat                 |    | 59 957           | 43 853           |
|                                |    | <b>1 231 961</b> | <b>1 182 594</b> |

#### Summa eget kapital

1 441 155 1 391 788

### Obeskattade reserver

|                                |    |            |            |
|--------------------------------|----|------------|------------|
| Akkumulerade överavskrivningar | 24 | 198        | 157        |
|                                |    | <b>198</b> | <b>157</b> |

### Avsättningar

|                          |    |               |               |
|--------------------------|----|---------------|---------------|
| Avsättningar för skatter | 25 | 87 804        | 79 664        |
|                          |    | <b>87 804</b> | <b>79 664</b> |

### Långfristiga skulder

|                                     |       |                  |                  |
|-------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut  | 26,27 | 895 000          | 1 445 000        |
| Skuld till Luleå kommunkoncernkonto | 28    | 305 000          | -                |
|                                     |       | <b>1 200 000</b> | <b>1 445 000</b> |

### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |    | 550 000        | 730 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 38 507         | 38 100         |
| Skulder till koncernföretag                  |    | 12 234         | 18 160         |
| Skatteskulder                                |    | 802            | 4 246          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |    | 1 262          | 1 299          |
| Skuld Luleå kommunkoncernkonto               | 28 | 320 951        | -              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 | 69 144         | 65 308         |
|                                              |    | <b>992 900</b> | <b>857 113</b> |

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 722 057 3 773 722

## Rapport över förändringar i eget kapital

|                                           | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Fritt eget<br>kapital |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2020-01-01          | 33 048            | 176 146         | 1 182 594             |
| Effekt av rättelse av fel                 |                   |                 | -10 590               |
| Justerat ingående eget kapital 2020-01-01 | 33 048            | 176 146         | 1 166 969             |
| Årets resultat                            |                   |                 | 59 957                |
| <b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>   | <b>33 048</b>     | <b>176 146</b>  | <b>1 231 961</b>      |

## Kassaflödesanalys

| Belopp i Tkr                                                                        | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 30  | 72 407                    | 53 230                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera                        | 31  | 115 752                   | 106 801                   |
|                                                                                     |     | 188 159                   | 160 031                   |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | -7 713                    | 402                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>180 446</b>            | <b>160 433</b>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |     |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |     | 53 410                    | 103 697                   |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |     | -1 769                    | 1 572                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>232 087</b>            | <b>265 702</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -134 945                  | -123 794                  |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |     | 4 128                     | 488                       |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |     | 1 603                     | 1 000                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-129 214</b>           | <b>-122 306</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                           |                           |
| Erhållen utdelning                                                                  |     | 1 517                     | 2 261                     |
| Reavinst försäljning aktier och andelar                                             |     | 91                        | 249                       |
| Amortering av lån                                                                   |     | -104 000                  | -445 000                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-102 392</b>           | <b>-442 490</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>481</b>                | <b>-299 094</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>144 608</b>            | <b>443 702</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 32  | <b>145 089</b>            | <b>144 608</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 m.m.

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Tillkommande utgifter

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

### Avskrivningar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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



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

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att 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 29.

### **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 anställda 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**

|                                                                                               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i> |                           |                           |
| Inom ett år                                                                                   | 45 333                    | 43 992                    |
| Mellan ett och fem år                                                                         | 59 512                    | 60 868                    |
| Senare än fem år                                                                              | 9 217                     | 8 981                     |
|                                                                                               | <b>114 062</b>            | <b>113 841</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

|               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | Varav män | 2019-01-01-<br>2019-12-31 | Varav män |
|---------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| Sverige       | 50                        | 28        | 51                        | 29        |
| <b>Totalt</b> | <b>50</b>                 | <b>28</b> | <b>51</b>                 | <b>29</b> |

#### Redovisning av könsfördelning i företagsledning

|                                  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <i>Andel kvinnor</i>             |            |            |
| Styrelsen                        | 33%        | 33%        |
| Övriga ledande befattningshavare | 50%        | 43%        |

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

|                                                   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse och VD                                   | 1 373                     | 1 007                     |
| Övriga anställda                                  | 22 736                    | 21 410                    |
| <b>Summa</b>                                      | <b>24 109</b>             | <b>22 417</b>             |
| Sociala kostnader<br>(varav pensionskostnader) 1) | 10 306<br>3 332           | 10 369<br>3 292           |

1) Av företagets pensionskostnader avser 559 tkr (f.å. 385) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

Från 2019-08-01 hade bolaget en tf VD som fakturerade arvode. Från 2020-01-20 har Lulebo haft anställt en ordinarie VD.

### Not 4: Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar i fastighetsförvaltningen

|                                                         | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i> |                           |                           |
| Byggnader och mark                                      | -102 815                  | -99 174                   |
| Inventarier, verktyg och installationer                 | -269                      | -348                      |
| <b>Totalt</b>                                           | <b>-103 084</b>           | <b>-99 522</b>            |

### Not 5: Arvode och kostnadsersättning till revisorer

|                                               | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>KPMG</i>                                   |                           |                           |
| Revisionsuppdrag                              | 215                       | 80                        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 30                        | 10                        |
| Skatterådgivning                              | -                         | 22                        |
| Andra uppdrag                                 | -                         | -                         |

### Not 6: Övriga rörelseintäkter

|                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| -                   |                           |                           |
| -                   |                           |                           |
| Övriga ersättningar | 3 822                     | 4 973                     |
| <b>Summa</b>        | <b>3 822</b>              | <b>4 973</b>              |

### Not 7: Övriga rörelsekostnader

|                                         | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Realisationsförluster och utrangeringar | -12 433                   | -240                      |
| <b>Summa</b>                            | <b>-12 433</b>            | <b>-240</b>               |

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

|                                  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat vid avyttring placering | 91                        | 249                       |
| Erhållna utdelningar             | 1 517                     | 2 261                     |
| Räntor, joint venture            | 117                       | 95                        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 725</b>              | <b>2 605</b>              |

### Not 9: Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                       | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, övriga | 1 278                     | 1 736                     |
| <b>Summa</b>          | <b>1 278</b>              | <b>1 736</b>              |



### Not 10: Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | -62 801                   | -72 098                   |
| <b>Summa</b>           | <b>-62 801</b>            | <b>-72 098</b>            |

### Not 11: Bokslutsdispositioner

|                                                         | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: |                           |                           |
| -Inventarier, verktyg och installationer                | -41                       | 34                        |
| Periodiseringsfond, årets återföring                    | -                         | 3 100                     |
| <b>Summa</b>                                            | <b>-41</b>                | <b>3 134</b>              |

### Not 12: Skatt på årets resultat

|                       | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad | -4 269                    | -7 815                    |
| Uppskjuten skatt      | -8 140                    | -4 696                    |
|                       | <b>-12 409</b>            | <b>-12 511</b>            |

### Avstämning av effektiv skatt

|                                         | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |                | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |                |
|-----------------------------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
|                                         | Procent                   |                | Procent                   | Belopp         |
| Resultat före skatt                     |                           | 72 366         |                           | 56 363         |
| Skatt enligt gällande skattesats        | 21,4                      | -15 486        | 21,4                      | -12 062        |
| Ej avdragsgilla kostnader               |                           | -1 090         |                           | -323           |
| Ej skattepliktiga intäkter              |                           | 17 307         |                           | 11 340         |
| Ökning/Minskning temporära skillnader   |                           | -8 140         |                           | -4 695         |
| Skatt hänförlig till tidigare år        |                           | -19            |                           | 68             |
| Skillnad skm och bfm avskr by o markanl |                           | -2 032         |                           | -2 548         |
| Schablonränta på periodiseringsfond     |                           | -              |                           | -3             |
| Schablonintäkt placering                |                           | -124           |                           | -380           |
| Ej avdragsgill ränta                    |                           | -2 824         |                           | -3 907         |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>         |                           | <b>-12 409</b> |                           | <b>-12 511</b> |

### Not 13: Byggnader och mark

|                                                           | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                  |                  |
| -Vid årets början                                         | 4 576 683        | 4 343 140        |
| -Nyanskaffningar                                          | 62 841           | 44 629           |
| -Avyttringar och utrangeringar                            | -28 192          | -633             |
| -Omklassificeringar                                       | 71 578           | 189 548          |
| -Effekt av rättelse av fel                                | -11 119          | -                |
| Vid årets slut                                            | 4 671 791        | 4 576 684        |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                         |                  |                  |
| -Vid årets början                                         | -1 193 900       | -1 095 055       |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 10 784           | 285              |
| -Effekt av rättelse av fel                                | 528              | -                |
| -Årets avskrivning                                        | -102 815         | -99 174          |
| -Årets omräkningsdifferenser                              | -74              | 44               |
| Vid årets slut                                            | -1 285 477       | -1 193 900       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                     | <b>3 386 314</b> | <b>3 382 784</b> |
| <b>Varav mark</b>                                         | <b>321 678</b>   | <b>320 967</b>   |

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

|                                     | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| <i>Akkumulerade verkliga värden</i> |            |            |
| Vid årets början                    | 5 268 000  | 5 027 000  |
| Vid årets slut                      | 5 272 000  | 5 268 000  |

Värderingen bygger på en marknadsvärdering från branschsystemet Datscha. Värderingen bygger på en kassaflödesteori med förutsättningar om bland annat 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

|                                                           | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                    |              |              |
| -Vid årets början                                         | 62 864       | 62 803       |
| -Nyanskaffningar                                          | 234          | 61           |
| -Avyttringar och utrangeringar                            | -498         | -            |
|                                                           | 62 600       | 62 864       |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                         |              |              |
| -Vid årets början                                         | -59 809      | -59 462      |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 497          | -            |
| -Årets avskrivning                                        | -269         | -347         |
|                                                           | -59 581      | -59 809      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                     | <b>3 019</b> | <b>3 055</b> |

### Not 16: Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

|                                        | 2020-12-31    | 2019-12-31     |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Vid årets början                       | 100 440       | 220 858        |
| Omklassificering till byggnad och mark | -71 579       | -189 548       |
| Omklassificering till kostnad          | -1 009        | -9 974         |
| Investeringar                          | 71 870        | 79 104         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>99 722</b> | <b>100 440</b> |

### Not 17: Andelar i koncernföretag

|                                       | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:      |            |            |
| -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.

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

### Not 18: Andelar i joint venture

|                                       | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 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 överstiger det justerade egna kapitalet i joint venturebolaget, vilket motiveras av betydande övervärden i materiella anläggningstillgångar.

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

|                                       | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:      |               |               |
| -Vid årets början                     | 11 000        | 12 000        |
| -Kortfristig del                      | -1 000        | -1 000        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>10 000</b> | <b>11 000</b> |

### Not 20: Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                                       | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:      |            |            |
| -Vid årets början                     | 552        | 552        |
| -Avyttring                            | -512       | -          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>40</b>  | <b>552</b> |

| <i>Andelar</i>                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| SABO Försäkrings AB                   | -          | 512        |
| Husbyggnadsvaror HBV Förening         | 40         | 40         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>40</b>  | <b>552</b> |

### Not 21: Antal aktier och kvotvärde

|              | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Antal aktier | 33 048     | 33 048     |
| Kvotvärde    | 1 000      | 1 000      |

### Not 22: Reservfond

|                                       | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 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:

|                                                                 | 2020-12-31           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Balanserad vinst                                                | 1 172 003 504        |
| Årets resultat                                                  | 59 957 208           |
| <b>Totalt</b>                                                   | <b>1 231 960 712</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt: |                      |
| Till nästa år balanseras                                        | 1 231 960 712        |
| <b>Totalt</b>                                                   | <b>1 231 960 712</b> |

### Not 24: Ackumulerade överavskrivningar

|                          | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Maskiner och inventarier | 198        | 157        |
|                          | <b>198</b> | <b>157</b> |

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 41 tkr (34) uppskjuten skatt.

### Not 25: Uppskjuten skatt

| 2020-12-31                                    | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| <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> |
| <br>                                          |                             |                           |                |
| <i>2019-12-31</i>                             |                             |                           |                |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i>        |                             |                           |                |
| Byggnader och mark                            |                             | 74 968                    | 74 968         |
| Uppskjuten skattefordran/skuld                |                             | 74 968                    | 74 968         |
| <b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b> |                             | <b>74 968</b>             | <b>74 968</b>  |

## Not 26: Långfristiga skulder

|                                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31       |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen | 895 000        | 1 445 000        |
|                                                        | <b>895 000</b> | <b>1 445 000</b> |

## Not 27: Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

|                                                                  | 2020-12-31<br>Nominellt<br>värde | Marknads-<br>värde | 2019-12-31<br>Nominellt<br>värde | Marknads-<br>värde |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Skulder</b>                                                   |                                  |                    |                                  |                    |
| <i>Derivat för vilka säkringsredo-<br/>visning<br/>tillämpas</i> |                                  |                    |                                  |                    |
| Ränteswappar                                                     | 1 445 000                        | -92 972            | 1 745 000                        | -134 783           |
|                                                                  | <b>1 445 000</b>                 | <b>-92 972</b>     | <b>1 745 000</b>                 | <b>-134 783</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 1 445 MSEK (1 745). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,7 år (1,9) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,98 % (2,5 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till -93 MSEK (-134).

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

Så kallad Säkringsredovisning tillämpas avseende derivat, bland annat 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 bland annat 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.

|               | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|---------------|--------------|--------------|
| Inom 0-1 år   | 871          | 895          |
| Inom 1-2 år   | 365          | 550          |
| Inom 2-3 år   | 368          | 365          |
| Inom 3-4 år   | 315          | 215          |
| Inom 4-5 år   | 0            | 150          |
| Inom 5-6 år   | 153          | 0            |
| <b>Summa:</b> | <b>2 072</b> | <b>2 175</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 istället tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

---

#### Not 28: Skuld/fordran Luleå kommun koncernkonto

|                                  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Fordran Luleå kommunkoncernkonto | -          | 56 847     |
| Skuld Luleå kommunkoncernkonto   | 625 951    | -          |

Avser skuld på internkonto som ägs av Luleå kommun.

---

#### Not 29: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 45 827        | 43 071        |
| Upplupna räntekostnader    | 6 699         | 7 727         |
| Upplupna personalkostnader | 2 845         | 2 437         |
| Övrigt                     | 13 773        | 12 073        |
|                            | <b>69 144</b> | <b>65 308</b> |

---

#### Not 30: Betalda räntor och erhållen utdelning

|                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållen utdelning | 1 517                     | 2 261                     |
| Erhållen ränta     | 1 278                     | 1 736                     |
| Erlagd ränta       | 61 772                    | 72 179                    |



### Not 31: Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

|                                                               | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b> |                |                |
| Avskrivningar                                                 | 103 084        | 99 522         |
| Kostnadsfört projekt från tidigare bokslut                    | 1 009          | 9 974          |
| Utrangering av anläggningstillgångar                          | 7 615          | 240            |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar              | 4 818          | -434           |
| Rearesultat försäljning av aktier och andelar                 | -91            | -249           |
| Erhållen utdelning från dotterföretag                         | -1 517         | -2 261         |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster                        | 834            | 9              |
|                                                               | <b>115 752</b> | <b>106 801</b> |

### Not 32: Likvida medel

|                                                       | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |                |                |
| Kortfristig placeringar, jämställda med likvida medel | 145 089        | 144 608        |
|                                                       | <b>145 089</b> | <b>144 608</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

|                                          | 2020-12-31 | 2019-12-31     |
|------------------------------------------|------------|----------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |            |                |
| Fastighetsinteckningar                   | -          | 256 110        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>          | <b>-</b>   | <b>256 110</b> |

Under år 2019 har samtliga pantbrev hos en kreditgivare överförts till ägararkivet.  
Under 2020 kommer resterande pantbrev hos övriga kreditgivare föras dit.

#### Eventalförpliktelser

Bolaget har eventalförpliktelser i form av Ansvarsbelopp Fastigo 466 tkr (448 tkr).

### **Not 34: Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under våren 2021 har betydande summor återbetalats till Lulebo avseende det under år 2020 uppdagade bedrägeriet. Datum för rättegång är vid undertecknandet av denna årsredovisning ej fastställt.

I slutet av 2021 beräknar bolaget att färdigställa nyproduktion av 72 lägenheter på Porsön samt 28 lägenheter i Gammelstad.

---

### **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, 212100–2742.

#### *Inköp och försäljning inom koncernen*

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 24 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

#### *Joint ventures*

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

---

### **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 + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.