LULEBO AB
556007–0541
ÅRSREDOVISNING
2023

Innehållsförteckning

ÅRSREDOVISNING FÖR
LULEBO AB
556007–0541
Räkenskapsåret 2023

Innehållsförteckning	1
Förvaltningsberättelse	2-5
Hållbarhetsrapport	6-14
Förslag till vinstdisposition	15
Resultaträkning	16
Balansräkning	17-18
Kassaflödesanalys	19
Redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och noter	20-34

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lulebo AB, 556007-0541 får härmed avge årsredovisning för 2023.
(Siffror inom parentes avser föregående år.)

Allmänt om verksamheten

Ägar- och koncernförhållanden

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

Lulebos dotterbolag

Lulebo AB äger per 2023-12-31 Fastighetsbolaget Brändöskär AB, org. nr 559049-2277 samt Gråsjälören AB, org. nr 559049-2327, till 100 %. Dessa två bolag bedriver ingen verksamhet.

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

Bolagets verksamhet, inriktning och ägardirektiv

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

Lulebo har, förutom bolagsordning och lagstiftning, ett antal ägardirektiv att följa. I dessa anges bland annat att bolaget ska ta ett delansvar för kommunens bosättningsuppdrag för personer som beviljats permanent uppehållstillstånd genom att upplåta del av bolagets lägenhetsomsättning. Under 2023 (2022) har totalt 33 (33) lägenheter fördelats enligt denna princip. Ytterligare 32 (68) lägenheter har tilldelats personer från Ukraina.

Under hösten 2023 har bolaget erhållit nya ägardirektiv. Lulebo ska möjliggöra för hyresgästerna att ladda elbilar, ska ge förtur till bostad för våldsutsatta kvinnor samt ska bygga i byar och på lands-bygden. Lulebo har under slutet av året jobbat med dessa frågor och har en färdig plan för de två först nämnda. Det tredje nya ägardirektivet utreds tillsammans med Luleå kommun för bästa lösning.

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

Då Lulebos fastighetsbestånd är relativt åldrat med bitvis mycket stora underhållsbehov har bolaget, på uppdrag av Kommunfullmäktige, framtagit en tydlig plan för att under innevarande femårsperiod (2020-2025) åtgärda det eftersatta underhållet som identifierats av Lulebo i samarbete med extern part. Det totala underhållsbehovet de kommande 20 åren uppgår till ca tre miljarder kronor, varav stor del måste åtgärdas inom fem år. Utgångspunkten är att allt underhåll skall ske med egna medel. Upplåning får ske till nyproduktionsprojekt. Under 2023 och 2024 sker ett avsteg från principen att inte låna till underhållsprojekt då det bedöms vara motiverat att i snabb takt lösa viss del av underhållsskulden. Under 2025 beräknas denna post kunna minska väsentligt.

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.

Lulebos uppdrag är även att aktivt medverka i samhällsbygget att utveckla Luleå kommun till en attraktiv tillväxtkommun. Mellan åren 2014-2023 har 690 lägenheter färdigställts och bolaget projekterar för ytterligare ett hundratal nyproducerade lägenheter de kommande åren.

Fastighetsbeståndet

Bolagets bestånd uppgick per 2023-12-31 till 7 730 lägenheter (7 750) 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 2023-12-31 ca 506 000 m^2 (506 000). Den totala ytan för lokaler uppgick till ca 34 000 m^2 (34 000 m^2).

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	*2022-12-31*	*2021-12-31*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Belopp i Mkr					
Omsättning	669	639	619	605	582
Driftöverskott	220	235	250	260	231
Rörelseresultat	121	88	146	157	131
Resultat efter finansiella poster	78	135	99	72	53
Balansomslutning	4 157	3 783	3 815	3 722	3 774
Eget kapital	1 694	1 641	1 521	1 441	1 392
Överskottsgrad %	33	37	41	40	39
Avkastning på eget kapital %	3,3	4,7	6	3	3
Soliditet %	41	43	40	39	37
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	488	160	192	120	123
- varav nybyggnationer och inköp mark	46	6	110	45	45
- varav renoveringar och underhåll	442	153	82	75	78
Medeltal anställda	83	68	56	50	51
- varav kvinnor	45 %	53 %	50 %	44 %	44 %
- varav män	55 %	47 %	50 %	56 %	56 %

Definitioner: se not 36.

Ekonomi

Väsentliga händelser under 2023

I juni 2023 övertog Lulebo den största delen av skötsel av fastigheterna i egen regi. Snöröjning, grönyteskötsel och städning är tjänster som köps in. Bolaget konstaterar fortsatt att inflationen är mycket hög och räntorna är väsentligt högre än på många år. Detta märks tydligt såväl i årets resultat som det budgeterade resultatet för 2024. Då hyresintäkterna är de enda intäkterna Lulebo har kommer det märkas för bolagets hyresgäster.

De största underhållsprojekten som pågått 2023 är fasadrenovering på Porsön (90 mkr), ROT-renovering på Mjölkudden inkl. markarbeten (52 mkr) samt renovering på Marieberg i Gammelstad (57 mkr).

En fastighet med fem lägenheter har avyttrats i början av året. I maj förstördes en fastighet med 14 lägenheter på Hertsön i en totalbrand.

Under våren 2023 hölls rättegång avseende det bedrägeri Lulebo utsatts för. Brotten är begångna främst under 2018 och 2019 och under år 2021 har betydande summor återbetalats till Lulebo, dock inte hela det beräknade skadebeloppet. Tingsrätten valde att inte fälla de åtalade. Åklagaren har valt att överklaga delar av domen och fortsätt rättslig prövning sker under 2024.

Årets resultat

Årets nettoomsättning uppgår till 648 mkr, fg år 624 mkr. Ökningen beror främst på sedvanlig hyreshöjning samt höjning av avgifter på garage och p-platser. Årets totala hyresbortfall har ökat med ca 9 mkr och beror främst på att bolaget reserverat lägenheter för renoveringar. Detta minskar under 2024.

Bolagets underhållskostnader har ökat med ca 5 mkr jfr m fg år och beror främst på en medveten satsning på underhåll samt det allmänna prisläget som ökat väsentligt. Underhållskostnaderna uppgår till 128 mkr (123). Det underhåll som utförs baseras i allt väsentligt på den underhållsplan som framtagits under 2019.

Bolagets räntekostnader har ökat med ca 7 mkr jämfört med föregående år och uppgår till ca 45 mkr. Detta beror framför allt på att lån har omlagts till ett högre ränteläge under året. Genomsnittsräntan uppgår till ca 2,2 % (1,9 %), vilket överstiger snittet inom Sveriges Allmännytta (f.d. SABO, de allmännyttiga bostadsbolagen i Sverige) i samma storlek som Lulebo, där snittet uppgår till ca 1,2 %. Den högre genomsnittsräntan grundar sig i bolagets aktuella derivatportfölj, som tecknades under en period då marknadsräntorna var betydligt högre än dagens räntenivåer. Dessa 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 78 mkr (135) och resultat efter skatt uppgår till ca 53 mkr (120).

Hyror

Från 2023-07-01 höjdes bostadshyrorna med 4,2 % (1,98 %, 2022-07-01).

Investeringar

Årets investeringar uppgår till ca 487 mkr (165). Investeringarna består främst av renovering av befintligt fastighetsbestånd. Årets investeringar i nyproduktion uppgår till ca 46 mkr och avser 20 lägenheter på Björkskatan och 152 lägenheter på Kallkällan.

Finansiell ställning

De likvida medlen inklusive tillgodohavande på koncernkontot samt kortfristiga placeringar uppgick vid årsskiftet 2023-12-31, till 146 mkr (145 mkr). Under året har långfristiga externa skulder om 215 mkr amorterats och därefter nyupplånats i Luleå kommuns internbank. Bolaget har en belåningsgrad (räntebärande skulder/fastigheternas bokförda värde + pågående investeringar) på ca 54 % (52 %). Snittet inom Sveriges Allmännytta uppgår till ca 63 % (60 %). Det justerade egna kapitalet uppgick vid årsskiftet till ca 1 713 mkr (1 640), vilket motsvarar en soliditet på ca 41 % (43 %).

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

Resultat
Resultat efter finansiella poster för 2024 beräknas uppgå till ca 27 mkr (utfall 2023; 78 mkr). Minskningen beror främst på ökade räntekostnader.

Investeringar
För närvarande pågår större renoveringsprojekt bl.a. på Marieberg i Gammelstad (ROT) samt Porsön (bl.a. utvändig miljö, fasader och fönster). Totalt beräknas utgifter för underhållsprojekt uppgå till närmare 300 mkr under år 2024. Den största delen av dessa åtgärder belastar inte resultatet utan klassificeras som investeringar enligt K3-regelverket. Vidare pågår två nyproduktionsprojekt på Björkskatan (20 lägenheter, inflyttning hösten 2023) samt på Kallkällan (152 lägenheter, inflyttning våren 2026).

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Se not 34.

Hållbarhetsrapport

Utgångspunkter för Lulebos verksamhet

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

Lulebo utformar sina uthyrnings- och förvaltningsprocesser med rutiner och regelverk och medarbetarna levererar bemötande och service i enlighet med en övergripande likabehandlingsprincip.

Lulebo tar aktivt avstånd från alla former av trakasserier, kränkande särbehandling och mobbing.

Lulebo har nolltolerans mot alla former av mutor och korruption liksom mot förskingring, penningtvätt, otillåtna provisioner, utpressning, bedrägeri och gynnande av familj eller vänner i affärssammanhang. Bolaget förväntar sig att dess entreprenörer/leverantörer har samma nolltolerans.

Lulebo värnar om de mänskliga rättigheterna samt om arbetsrätt och miljöhänsyn. Bolaget kräver också att dess entreprenörer/leverantörer har samma värnande inställning.

Av medarbetarna i Lulebo utgör kvinnor 52 % och män 48 %. I bolagets ledningsgrupp är fördelningen 43 % kvinnor och 57 % män. I styrelsen är fördelningen 33 % respektive 67 %.

Medarbetare och arbetsmiljö

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

Under hösten anställdes en HR-chef för ökat fokus på personalutvecklingsfrågor samt för ökat stöd till personalansvariga i hela organisationen.

Två deltagare från Lulebos ledningsgrupp påbörjade under hösten sitt deltagande i Sveriges Allmännyttas program för hållbarhetsrapportering, specifikt anpassat för medlemmar i Sveriges Allmännytta i syfte att stötta medlemmarnas möjligheter att uppfylla de nya lagkraven.

I slutet av 2023 genomfördes en ny medarbetarundersökning som gås igenom, analyseras och följs upp avdelningsvis i samverkan med medarbetarna.

Trygg arbetsmiljö

Arbetsmiljökommittén har haft regelbundna möten under 2023. Under året har också sedvanlig arbetsmiljörond genomförts, samt stående punkter som riskbedömningar och handlingsplaner enligt systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) samt förebyggande arbete för olycksfall och ohälsa.

En riskbedömning har gjorts och en handlingsplan har tagits fram för den kommande verksamhetsförändringen inom Lulebos Kundcenter: ett-nummer-in från och med 1 januari 2024.

Företagshälsovård och friskvård

Lulebo har ett avtal med Kommunhälsan gällande företagshälsovård och ett avtal med Falck gällande tjänster inom rehabilitering och utredningar.

- Lulebos medarbetare har under året som gått erbjudits ett friskvårdsbidrag, som ska stimulera till en aktiv fritid för hälsa och välmående.
- Lulebo har också sponsrat medarbetarnas deltagande i olika hälso- och trivselfrämjande aktiviteter.
- Sjukfrånvaron inom Lulebo var låg under 2023; 4,3 %, vilket dock är högre än 2022 (3,9 %).
- Frisknärvaron uppgick under 2023 till 70 % jämfört med 65 % under 2022.
- Övertidsuttaget inom bolaget var lågt under 2023.

Hållbarhet i tre dimensioner samt ökat fokus på stadsdelsutveckling

Lulebo arbetar med hållbarhet i tre dimensioner, både i människornas vardag och på ett långsiktigt, strategiskt sätt. Social hållbarhet är en grundpelare i bolagets uppdrag: att tillhandahålla hem för alla samtidigt som man bidrar till skapandet av en hållbar stad och ett hållbart samhälle. Dessa mål kan Lulebo uppnå tillsammans med bolagets hyresgäster och i samverkan med andra aktörer i staden.

En positiv utveckling av Luleås bostadsområden och stadsdelar är en viktig del av Lulebos strategiska hållbarhetsarbete. Detta arbete utgör också steg på vägen såväl mot Luleå kommuns övergripande hållbarhetsmål och visionen om fler Lulebor fram till år 2040 som mot de globala målen inom Agenda 2030. Attraktiva och hållbara stadsdelar där människor vill bo och kan leva ett gott liv idag och i framtiden är helt enkelt en viktig förutsättning för denna målsättning.

Lulebo ska vara den goda grannen

Från och med hösten 2021 och fortsatt under 2022 och 2023 har bolaget haft ökat fokus på sin roll som stadsdelsutvecklare. Lulebo är en viktig aktör när det gäller bostadsförsörjning och även om bolaget inte själv bygger och hyr ut alla bostäder ska man vara den goda grannen som samverkar med andra aktörer för att öka platsens och stadens attraktivitet. Som god granne bidrar Lulebo till att göra det intressant för andra aktörer att etablera sig och satsa på en verksamhet i Luleå och genom att arbeta tillsammans med andra aktörer för att skapa en positiv utveckling som gör att det går bra för människorna gynnas också Lulebos egen affär som kommunalt bostadsbolag.

Pilotsatsning på Hertsön - för utveckling av nya tankar och arbetssätt

Hertsön är ett av Luleås största bostadsområden sett såväl till ytan som till befolkningsmängden och Lulebo har sitt största bostadsbestånd, ca 1 000 lägenheter, på Hertsön. Stora satsningar pågår för närvarande i området, bland annat byggs en ny skola, en sporthall och ett badhus i centrum och framöver kommer även satsningar på en ny industripark och ett helt nytt bostadsområde i anslutning till det befintliga. Detta gör Hertsön till ett strategiskt viktigt utvecklingsområde både för Luleå kommun och för Lulebo.

Lulebo har bestämt sig för att vara med i matchen. Tillsammans med andra aktörer ska bolaget arbeta för att utveckla Hertsön utifrån de specifika möjligheter och utmaningar som finns i området. Under hösten 2021 påbörjade Lulebo de allra första aktiviteterna och under 2022 och 2023 fortsatte bolaget utvecklingsarbetet som fått namnet "Hertsöpiloten". Det handlar om att hitta, testa och utvärdera nya tankar och arbetssätt för stadsdelsutveckling i samverkan med andra aktörer.

Lulebos arbete för social hållbarhet

För Lulebo handlar social hållbarhet om målet att skapa ett gott och tryggt liv och en god livsmiljö för människor i Luleå, nu och i framtiden. Dessa aspekter är också viktiga för att öka attraktiviteten hos Lulebos bostadsområden och på så sätt bidra till bolagets affärsmässiga framgång. Lulebo tar årligen ett bo-socialt ansvar för att bidra till ökad trygghet, starkare gemenskap och minskad segregation i bolagets olika bostadsområden. Några exempel på Lulebos arbete för social hållbarhet ryms under de rubriker som följer.

Hem för alla

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

Under 2023 fanns följande bostäder i Lulebos bestånd:

- Ca 6 300 hyreslägenheter med 1-7 rum, fördelade över alla stadsdelar samt i Råneå.
- Sex trygghetsboenden med totalt 326 hyreslägenheter samt två årgångshus med totalt 61 hyreslägenheter. Lägenheterna i trygghetsboenden och årgångshus kännetecknas av att de har viss tillgänglighetsanpassning och att de är avsedda för hyresgäster som har fyllt 65 år. Till trygghetsboenden hör också en trivselvärdsfunktion med dagliga, hälsofrämjande och sociala aktiviteter för hyresgästerna. Under 2023 har trivselvärdsfunktionen levererat totalt 1 623 (1 602 under 2022) aktiviteter med totalt 15 054 (14 104 under 2022).
- Ca 1 050 studentlägenheter; omöblerade lägenheter med 1-3 rum samt möblerade och några omöblerade rum i korridor.

Lediga Lulebolägenheter tilldelas baserat på kötid

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

Förturer i enlighet med ägardirektivet

Lulebo har enligt ägardirektivet delansvar för kommunens bosättningsuppdrag. Under 2023 tilldelades totalt 33 lägenheter, 4% av lägenhetsomsättningen (exklusive studentlägenheter, trygghetsboenden, nybyggnationer samt ompubliceringar), via Luleå kommuns Stadsbyggnads- och Arbetsmarknads-förvaltningar (SBF och AMF), till kvotflyktingar (jämfört med 33 lägenheter och 5 % av omsättningen under 2022).

Lulebo bidrar också till att tillgodose Luleå kommuns behov av bostäder till personer i socialt utsatta grupper. Hyresavtalen tecknas i dessa fall med kommunen (SBF) som också ansvarar för att samordna och fördela bostäderna medan socialtjänsten ansvarar för sociala insatser till den enskilde. Under 2023 tilldelade Lulebo totalt 1 lägenhet, 0,1 % av omsättningen, till denna grupp (jämfört med 11 lägenheter, ca 1,7 % av omsättningen under 2022).

I ägardirektivet för 2023 tillkom att Lulebo ska ge förtur till våldsutsatta kvinnor och under året har två lägenheter tilldelats denna grupp.

Under 2023 beviljades också 6 ansökningar, 0,8 % av omsättningen, för akut medicinsk förtur.
Det kan jämföras med 7 beviljade ansökningar, ca 1 % av omsättningen under 2022.

Under 2023 har Lulebo också, i samarbete med kommunen (SBF och AMF) tilldelat totalt 32 lägenheter på tidsbegränsade kontrakt till flyktingar från Ukraina (68 under 2022).

Trygg och bra boendemiljö

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

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

Några exempel på aktiviteter som Lulebo har genomfört under 2023 för att skapa en trygg boendemiljö:

- Ett vaktbolag ronderar dagligen, för Lulebos räkning, bolagets bostadsområden. Vaktbolaget rapporterar alla avvikelser, till exempel om det finns övergivna bilar på bolagets parkeringar eller om det är stökigt kring hyresgästlokalerna, men de utför också aktivt åtgärder som att stänga portar och dörrar som står öppna.
- Bolagets hyresgäster samt hyresjurister, bovärdar, områdeschefer, driftentreprenörer och reparatörer lämnar också löpande rapporter om otrygga platser, nedskräpning, klotter, trasig belysning med mera.
- Lulebo har nolltolerans mot klotter då detta skapar otrygghet och bidrar till intrycket att man inte bryr sig om området. Lulebos ambition är att allt klotter ska tas bort direkt, även om det kan vara svårt under vintertid i Luleå. Bolaget polisanmäler också klotter som skadegörelse.
- Lulebo har under 2023 fortsatt samarbetet med bland annat Luleå kommun och polisen avseende effektiv samverkan för trygghet (EST). Från och med början av 2021 finns en struktur och ett arbetssätt för frekvent och regelbunden avrapportering om aktiviteter och incidenter på utvalda bostadsområden i syfte att upprätthålla en gemensam lägesbild och prioritering av insatser.
- Lulebo sätter extra fokus på bostadsområden som upplevs som stökiga, till exempel genom extra bevakning, men bolaget försöker också se till att den verksamhet som bedrivs i våra lokaler i dessa stadsdelscentra ska vara av den typen som genererar folk i rörelse även på kvällstid, om upprustning i områdena samt om att vara med på och stötta aktiviteter som skapar meningsfull fritid för ungdomar i området. Det senare har Lulebo kunnat göra bland annat genom att bidra med sponsring och fritidsmedel.

Renovering och underhåll för en bra och hälsosam boendemiljö

En bra boendemiljö innebär också att Lulebos fastigheter är i gott skick och erbjuder en hälsosam och trivsam inne- och utemiljö. Lulebo satsar på renoveringar och underhåll av sitt bostadsbestånd enligt en plan för kommande år fram till 2024. Här följer några exempel på aktiviteter som Lulebo har startat och/eller genomfört under 2023 för bra och trygg boendemiljö:

- Porsö centrum är stadsdelens hjärta, men området har några år på nacken och har uppmärksammats som en otrygg, mörk och sliten plats som man helst undviker att vistas på, särskilt kvällstid. Under 2022 startade Lulebo, i samarbete med Luleå kommun och Svenska Kyrkan, en genomgripande renovering av alla markytor tillsammans med upprustning av vissa fasader, nya skärmtak, ny belysning samt nya anledningar och möjligheter att stanna upp, sitta ner och träffa andra människor. Invigningen av nya Porsö centrum som ett gemensamt vardagsrum och en trygg, levande mötesplats för såväl studenter som alla andra Porsöbor, gick av stapeln i augusti 2023.
- Den planerade ROT-renoveringen av alla lägenheter på Mariebergsvägen i Gammelstad startade under hösten 2022 och beräknas vara färdig under 2024. I samband med renoveringsarbetet kommer Lulebo också att tillskapa sex nya lägenheter i tidigare tvättstugeutrymmen.
- Under 2023 fortsatte Lulebo med förbättring av parkeringsmöjligheter på Hertsön genom nya/renoverade garage, bredare parkeringsplatser och förbättrade kör- och parkeringsytor.
- På Professorsvägen 2-340 på Porsön har renoveringar och uppfräschning av området pågått sedan 2016 då etapp 1 startade och fortsätter enligt plan fram till och med 2024 när sista etappen 3 ska vara klar. Åtgärderna innebär ett förbättrat inomhusklimat för de boende, samtidigt som utomhusmiljön fräschas upp. Exempelvis får husen nya fasader och balkongräcken och i utomhusmiljön skapas nya lekplatser, fler planteringar och sittytor.
- Renoveringar av lägenheter sker också fortsatt på Mjölkuddsvägen, Mjölkudden.
  Arbetet inleddes 2015 och planeras pågå till och med 2024, det handlar om förbättringar av inomhusmiljön med bland annat nya ytskikt, förbättrad ventilation och säkerhetsdörrar.
  Även utomhusmiljön fräschas upp med till exempel nya lekplatser, cykelparkeringar under tak, utegrupper, belysning och grönområden med nya planteringar.

Boinflytande

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

Det är en utmaning för Lulebo att nå ut till så många hyresgäster som möjligt för att människor i olika ålderskategorier och med olika ursprung och bakgrund ska kunna utöva boinflytande. För att ingen ska diskrimineras eller uteslutas arbetar Lulebo för att skapa mötesplatser och tillfällen som möjliggör möten mellan människor och som bidrar till öppenhet och inkludering.

Under 2023 har Lulebo genomfört ett antal aktiviteter för ökat boinflytande, exempelvis:

- Årligt återkommande områdesvisa boendemöten för och med alla hyresgäster på alla bostadsområden skapar möjlighet till personliga möten med informationsöverföring och dialog mellan hyresgästerna och Lulebo.
- Möten med lokala hyresgästföreningar och med aktiva Vår Gård-grupper har skapat förutsättningar för hyresgäster att komma till tals och påverka det som händer i området för ökat engagemang och känsla av delaktighet.
- I ett samrådsförfarande inför större renoveringar, till exempel i bostadsområden på Mariebergsvägen och Mjölkuddsvägen, har Lulebo bjudit in hyresgästerna till möte för att få information, ställa frågor och tycka till.

Fritidsmedel
Lulebo verkar för att aktiviteter och mötesplatser i bostadsområdena är jämställda och att de riktas mot olika grupper i beståndet. Alla ska känna sig inkluderade och alla ska ha möjlighet att delta. Precis som tidigare år har Lulebo under 2023 stöttat och bidragit till att möjliggöra ett stort antal varierade aktiviteter med hjälp av öronmärkta fritidsmedel som hyresgästerna ansökt om, antingen via Vår Gård-grupper eller via lokala hyresgästföreningar som finns i våra bostadsområden.

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

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

- Lulebos externa samarbeten och sponsring uppgick till ca 2,8 miljoner kronor under 2023. De största mottagarna av medel under året var Luleå Hockey, IFK Luleå, BC Luleå, Luleå Basket, Luleå Basketcentrum och Luleå Ridklubb.
- Utöver Lulebos samarbeten med elitlagen sponsrade bolaget 25 föreningar verksamma inom idrott och kultur/samhälle.

Hertsöpiloten - för utveckling av nya tankar och arbetssätt
Lulebo ser på Hertsön som en stadsdel med stor potential. Platsens läge i förhållande till stadens centrum såväl som dess absoluta närhet till både naturen och vattnet är faktorer som kan utvecklas och nyttjas mycket mer. Här finns också ett bra utbud av fritidsaktiviteter, ett starkt civilsamhälle, god offentlig service och handel i stadsdelens eget centrum. Det finns även utmaningar, som att Hertsön har en något högre andel barn som lever i ekonomiskt utsatta hushåll samt något högre ohälsotal och arbetslöshet än genomsnittet i kommunen, och det behöver vi alla hjälpas åt med att hantera.

Lulebo har bestämt sig för att vara med i matchen. Tillsammans med andra aktörer ska bolaget arbeta för att utveckla Hertsön utifrån de specifika möjligheter och utmaningar som finns i området. Under hösten 2021 påbörjade Lulebo de allra första aktiviteterna och under 2022 och 2023 fortsatte bolaget utvecklingsarbetet som fått namnet "Hertsöpiloten". Det handlar om att hitta, testa och utvärdera nya tankar och arbetssätt för stadsdelsutveckling i samverkan med andra aktörer.

Lulebo har ringat in fyra fokusområden för detta utvecklingsarbete:

- Stabil grogrund", med barn och unga i fokus
- Trygga, trivsamma kvarter", för ökad trivsel och trygghet
- Jag är med", för fler i sysselsättning
- Hållbar, attraktiv stadsdel", med fokus på platsens attraktivitet på kort och lång sikt.

Under 2023 har Lulebo genomfört följande aktiviteter inom "Hertsöpiloten":

- Tillskapandet av ett nytt aktivitetshus på Hertsön. Ett stort fokus under 2023 har varit att tillskapa en ny mötesplats på Hertsön enligt de tidigare behov som lyfts på området. Lulebo har frigjort en tidigare konsumbutiks lokaler för ändamålet. Olika typer av dialoger med lokala aktörer och intressenter har skett under 2023 för att hitta formen för detta aktivitetshus.

Dialog med intressenter
I februari träffades föreningar, civilsamhällesorganisationer och kommunala verksamheter för att prata om behovet av mötesplatser på Hertsön, vad finns idag och vad saknas eller borde tillföras på platsen, samt möjligt innehåll i ett aktivitetshus.

Dialog med barn och unga
I juni genomfördes en barndialog med alla skolelever i årskurs 4 och 5 för att prata om deras fritid och tankar kring mötesplatser på Hertsön. Dialogen genomfördes tillsammans med personalen på skolorna på Hertsön, Rädda barnen, Studiefrämjandet, Kultur- och fritidsförvaltningen och Luleå kommun stab.

Dialog med Hertsöborna
I juni arrangerades även ett öppet hus dit Hertsöborna välkomnades för att komma med idéer och önskemål på vad vill ska ske i huset.

Avsiktsförklaring kring samverkan av drift, verksamhetsinnehåll
Ett treårigt samverkansavtal är tecknat mellan Lulebo, Kultur- och fritidsförvaltningen och Studiefrämjandet för att starta upp och driva verksamheten i aktivitetshuset Kubben.

- Frukost och mellanmålssatsning på Hertsöns skolor. Löpande dialoger med skolornas rektorer har under hösten lett till en gemensam satsning på frukost på Hertsöskolan och mellanmål och läxstudio på Ängsskolan.

- Fortsatt samverkan med Rädda barnen "På Lika Villkor". Den verksamhet som bedrivits tillsammans med Rädda barnen under året är läxläsning, unga ledarprogram, tjej- och killforum, samt olika lovaktiviteter på Hertsön. Rädda barnens tjejforum uppmärksammades och nominerades för Norrbottens jämställdhetspris och kom på tvåa efter vinnaren Lockerroompodden. I dialog med skolan kan vi också se goda resultat av läxhjälpsatsningen.

- Jobbsökardag på Hertsön i oktober. I samverkan med Luleå kommuns arbetsmarknads-förvaltning och Arbetsförmedling arrangerades "Jobbchansen" på Hertsön i det nya aktivitetshuset. Lulebo samverkade i arrangemanget och bjöd in företag som är kopplade till bolagets verksamhet och Hertsön. Utfallet blev bra med ca 60 besökare och ca 15 % fick kontakt, anställning hos de företag/organisationer som deltog på jobbsökardagen.

Hertsöpiloten som motor i samverkan/nätverkande för Hela Hertsöns bästa.

Dialoger kopplade till utvecklingsarbeten
Under året har löpande dialoger skett med olika aktörer som verkar på platsen och driver olika utvecklingsarbeten där, exempelvis i tillskapandet av bostadsområdet Hertsöheden och byggprojekten i Hertsö centrum samt dialog om entreprenörsbostäder som kan byggas upp i stadsdelen. I dessa dialoger värnar Lulebo om den sociala hållbarheten i det korta och långsiktiga perspektivet.

Hela Hertsön workshop i november
I samverkan med Luleå kommun stab arrangerades en workshop/open-space-dag i Aktivitetshuset på Hertsön där kommunala aktörer bjöds in för att diskutera pågående aktiviteter, beröringspunkter och idéer kring samverkan för Hertsön och Hertsöbornas bästa. Det resulterade till flera olika handlingsplaner som tagits vidare på olika sätt.

Utvecklingsarbetet på Hertsön är långsiktigt (minst till 2030). De satsningar och arbetssätt som fungerar på Hertsön kommer också, allt eftersom och i lämplig takt, att skalas upp för att användas i fler stadsdelar i kommunen. Utgångspunkten är att varje stadsdel och varje bostadsområde har sin egna karaktär och sina egna möjligheter och utmaningar. Det kommer alltid att finnas en unik uppsättning av lokala aktörer som ska involveras i utvecklingsarbeten och i olika satsningar på varje plats. Det är så Lulebo tänker om stadsdelsutveckling.

Lulebos arbete för ekologisk hållbarhet

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

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

Tre prioriterade fokusområden

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

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

Minskad energiförbrukning

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

Lulebo bidrar också till minskad energiförbrukning bland annat genom att:

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

Under 2023 fortsatte Lulebos ROT-renovering av 160 lägenheter på Mariebergsvägen i Gammelstad. Lägenheterna får ny ventilation med återvinning av värme vilket ger en energibesparing på ca 15 %, samtidigt som hyresgästerna får ett bättre inomhusklimat.

På Professorsvägen på Porsön fortsatte Lulebo under 2023 den tredje och avslutande etappen av en renovering som inkluderar tilläggsisolering av fasad, nya energieffektiva fönster samt ny ventilation med återvinning av värme. Detta beräknas ge en energibesparing på 20-25 %.

Under 2023 fortsatte bolaget också ombyggnad och renovering av studentlägenheter på Väderleden på Björkskatan där byte av ventilationen kommer att ge en energibesparing motsvarande 100 000 kWh/år.

I samband med pågående nybyggnad och renovering av parkeringsplatser på Hertsön utrustas alla parkeringsplatser med helt nya motorvärmarhuvar som erbjuder både ett klassiskt motorvärmaruttag och ett uttag för elbilsladdning. Under 2023 har Lulebo fortsatt byggandet/konverterandet av parkeringsplatser med möjlighet till elbilsladdning i enlighet med bolagets strategi för fortsatt utveckling av möjligheter till elbilsladdning i alla bostadsområden.

Skärpta miljökrav vid byggentreprenader och underhållsarbeten

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

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

Under 2022 startade Lulebo, tillsammans med avdelningen för Industriellt och hållbart byggande vid Luleå tekniska universitet, ett långsiktigt samverkansprojekt inom hållbar renovering för ökad kvalitet med minskad klimatpåverkan. Projektet fortsatte under 2023 och under året fick L TUs doktorand, som inom ramen för projektet följer Lulebos arbete och samtidigt utvecklar strategier för hållbar renovering och underhåll, möjlighet att presentera sin uppsats "Window maintenance versus replacement: A comparative life cycle analysis from subarctic Sweden" under konferensen "International Sustainable Ecological Engineering Design for Society (SEEDS)" som hölls vid universitetet i Suffolk. Doktoranden vann dessutom priset för bästa uppsats i kategorin "Building Performance, Analysis and Evaluation".

Under 2023 startade LTU, som en följd av samverkansprojektet, en ny kurs inom renovering.

Minskad mängd osorterat avfall

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

Under 2023 arbetade Lulebo tillsammans med Lumire för en successiv utrullning av ett nytt skyltsystem för avfallsinsamling. Ett miljörum i Lulebos bestånd har valts ut som pilotprojekt och utrustats med skyltar och affischer med tilltalande budskap för ökad kunskap och nya insikter.

Fler exempel på aktiviteter inom Lulebos miljöarbete under 2023:

Lulebo har genomfört radonmätningar i hela beståndet och kartlagt befintliga radonhalter. Endast ett fåtal fastigheter har en radon halt över 200 Bq/m3 luft. Lulebo har en tydlig åtgärdsprocess för de fall de uppsatta riktvärdena överstigs. Arbetet sker systematiskt.

Under 2023 blev Lulebos omställning från diesel- till elbilar i bolagets bilpark färdig. Alla utom två av Lulebos bilar är nu elektriska.

Lulebo är med i Luleå kommuns klimatnätverk för att stärka samverkan mellan förvaltningar och bolag i att nå de uppsatta miljö- och klimatmålen och hitta gemensamma beröringspunkter, arbetssätt och aktiviteter. Framtidsmässan som gick av stapeln under hösten 2023 var ett resultat från denna grupp.

Lulebo deltog i september på kommunens publika mässa "Luleå framtidssäkrar" på Kulturens hus tillsammans med flera olika förvaltningar och bolag för att kommunicera till medborgare vilka insatser som görs inom kommunen och hur kommuninvånarna själva kan vara en kraft i den omställning som nu sker i samhället. Lulebo lyfte satsningen på tornhuset med tidsenlig renovering, Malmuddens fastigheters energiprojekt och andra energiprojekt som genomförts i olika stadsdelar, samt den samverkan som sker med L TU kring forskning och utbildning kopplat till hållbar renovering. Målgrupper för mässan var gymnasieungdom, allmänheten och Luleå kommuns egen personal.

Lulebos arbete för ekonomisk hållbarhet

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

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

Underhållsplan på ca tre miljarder kronor

En stor utmaning för Lulebo är att fastighetsbeståndet är gammalt och i stort behov av renovering. Lulebo har, tillsammans med extern part, genomfört en underhållsinventering som utmynnade i en underhållsplan där det sammanlagda underhållsbehovet uppgår till cirka tre miljarder kronor. Under 2021 tog bolaget fram en plan för hur Lulebo från egna medel kommer satsa ca 200 miljoner årligen på renoveringsprojekt, en plan som följs och finns budgeterad för kommande år.

Kostnadseffektivitet och ökade intäkter

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

Ägarkrav på soliditet och överskottsgrad

Lulebo har av ägaren ekonomiska krav fram till år 2022 att nå en soliditet på 35 % samt en överskottsgrad på 50 %. För 2022 uppgår soliditeten till 43 % och överskottsgraden till 37 %. En ökad satsning på underhåll leder till att överskottsmålet inte nås och bedömningen är att det kommer att vara så under flertalet år framöver.

Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	Belopp i kr
Balanserad vinst	1 431 761 648
Årets resultat	53 030 159
Totalt	1 484 791 807
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till nästa år balanseras	1 484 791 807
Totalt	1 484 791 807

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

Resultaträkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Intäkter			
Hyresintäkter	*2*	669 277	639 236
Avgår: hyresbortfall		-37 956	-29 002
Aktiverat arbete för egen räkning		4 887	4 368
Förvaltningsintäkter		12 091	9 689
		648 299	605 213
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	*3*	-285 507	-252 349
Underhållskostnader		-127 909	-122 562
Fastighetsskatt		-14 893	-14 398
Driftöverskott		219 990	234 982
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	*4*	-108 817	-131 261
Bruttoresultat		111 173	103 721
Centrala administrations- och försäljningskostnader	*5*	-20 370	-20 370
Övriga rörelseintäkter	*6*	4 507	4 507
Övriga rörelsekostnader	*7*	-3 284	-
Rörelseresultat		120 756	87 858
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	*8*	2	83 035
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	1 784	1 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-44 889	-37 435
Resultat efter finansiella poster		77 653	134 715
Bokslutsdispositioner	*11*	-24 160	-302
Resultat före skatt		53 493	134 413
Årets skatt	*12*	-463	-14 124
Årets resultat		53 030	120 289

Balansräkning

Belopp i Tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*13,14*	3 359 717	3 420 811
Inventarier, verktyg och installationer	*15*	15 809	4 710
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*16*	592 119	171 787
		3 967 645	3 597 308
Finansiella anläggningstillgångar	*17,18*		
Andelar i koncernföretag	*19*	100	100
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*20*	40	40
		140	140
Summa anläggningstillgångar		3 976 785	3 597 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 661	3 381
Hyresfordringar		1 975	1 278
Fordringar hos koncernföretag		-	1 145
Aktuell skattefordran		5 738	6 228
Övriga fordringar		10 558	9 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 277	17 921
		43 209	39 843
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		145 612	145 439
		145 612	145 439
Summa omsättningstillgångar		188 821	185 282
SUMMA TILLGÅNGAR		4 156 606	3 782 730

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Belopp i Tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	*21*	33 048	33 048
Reservfond	*22*	176 146	176 146
		209 194	209 194
Fritt eget kapital	*23*		
Balanserad vinst eller förlust		1 431 762	1 311 472
Årets resultat		53 030	120 289
		1 484 792	1 431 761
Summa eget kapital		1 693 986	1 640 955
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	*24*	3 3229	641
Ersättningsfond byggnader & markanläggningar		21 572	-
		24 801	641
Avsättningar			
Avsättningar för skatter	*25*	118 253	117 748
		118 253	117 748
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*26,27*	-	315 000
Skuld till Luleå kommun koncernkonto	*28*	1 324 922	780 576
		1 324 922	1 095 576
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		315 000	215 000
Leverantörsskulder		72 382	54 278
Skulder till koncernföretag		26 804	16 442
Övriga kortfristiga skulder		1 844	1 585
Skuld Luleå kommun koncernkonto	*28*	501 000	561 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*29*	77 614	79 193
		994 644	927 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 156 606	3 782 730

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Fritt eget kapital*
Ingående eget kapital 2023-01-01	33 048	176 146	1 431 762
Årets resultat			53 030
Utgående eget kapital 2023-12-31	**33 048**	**176 146**	**1 484 792**

Kassaflödesanalys

Belopp i Tkr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster.	*30*	77 653	134 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	*31*	111 786	49 465
		189 439	184 181
Betald inkomstskatt		532	-3 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**189 971**	**181 091**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 856	-11 661
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		27 146	16 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**213 261**	**185 935**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-487 754	-159 510
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		274	204
Avyttring av förvaltningsfastigheter		5 358	-
Avyttring av finansiella tillgångar			9 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-482 122**	**-150 306**
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		-	3 045
Erhållen likvid vid försäljning aktier och andelar		-	144 870
Upptagna lån		269 034	-
Amortering av lån		-	-183 368
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**269 034**	**-35 453**
Årets kassaflöde		**173**	**176**
Likvida medel vid årets början		**145 439**	**145 263**
Likvida medel vid årets slut	*32*	**145 612**	**145 439**

Redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och noter

Not 1: Redovisningsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper med mera

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

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

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

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

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att ett tillgångsvärde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

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

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

Leasing - 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 överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning och säkring av ränterisk, se not 27.

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

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

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

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

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

a) Avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande.
b) Eller 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
Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

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

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

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

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

Not 2: Operationell leasing - leasegivare

	2023-01-01-2023-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	52 696	48 536
Mellan ett och fem år	47 532	50 080
Senare än fem år	12 258	9 156
	112 486	107 772

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

Not 3: Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01-2023-12-31	*Varav män*	*2022-01-01-2022-12-31*	*Varav män*
Sverige	83	45	68	32
Totalt	**83**	**45**	**68**	**32**

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2023-12-31	*2022-12-31*
Andel kvinnor		
Styrelsen	33 %	33 %
Övriga ledande befattningshavare	43 %	43 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Styrelse och VD	1 697	1 536
Övriga anställda	35 890	29 817
Summa	**37 587**	**31 353**
Sociala kostnader	15 850	13 921
(varav pensionskostnader) 1)	4 020	4 097

1) Av företagets pensionskostnader avser 550 tkr (föregående år 485) företagets VD och styrelse. Företaget har inga utestående pensionsförpliktelser.

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

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	-106 763	-107 490
Inventarier, verktyg och installationer	-2 054	-623
Nedskrivningar fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	-	-23 148
Totalt	**-108 817**	**-131 261**

Not 5: Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
KPMG		
Revisionsuppdrag	165	123
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andra uppdrag	-	-

Not 6: Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
Övriga ersättningar	5 119	4 507
Ersättning försäkringsbolag	21 572	-
Vinst vid avyttring fastigheter	5 359	-
Summa	**32 050**	**4 507**

Not 7: Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Realisationsförluster och utrangeringar	-3 284	-
Summa	**-3 284**	**-**

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

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Resultat vid avyttring joint venture/övr. placeringar	-	79 869
Erhållna utdelningar	-	3 045
Räntor, joint venture	-	119
Räntor, övriga	2	2
Summa	**2**	**83 035**

Not 9: Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Ränteintäkter, övriga	1 784	1 257
Summa	**1 784**	**1 257**

Not 10: Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Räntekostnader, övriga	-44 889	-37 435
Summa	**-44 889**	**-37 435**

Not 11: Bokslutsdispositioner

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
-Inventarier, verktyg och installationer	-2 588	-302
Ersättningsfond	-21 572	-
Summa	**-24 160**	**-302**

Not 12: Skatt på årets resultat

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Aktuell skattekostnad	42	173
Uppskjuten skatt	-505	-14 297
	-463	**-14 124**

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01-2023-12-31	Procent	*2022-01-01-2022-12-31*
Resultat före skatt	53 493		134 413
Skatt enligt gällande skattesats	-11 493	20,6	-27 689
Ej avdragsgilla kostnader samt ej bokförda intäkter	-352		-5 020
Ej skattepliktiga intäkter samt ej bokförda kostnader	62 578		46 394
Ökning/Minskning temporära skillnader	-41 038		-23 687
Skatt hänförlig till tidigare år	42		131
Skattereduktion pga. inköp inventarier 2021	-		42
Skillnad skm och bfm avskr by o markanl	-1 535		-1 847
Schablonintäkt placering	-124		-121
Ej avdragsgill ränta	-9 014		-2 328
Redovisad effektiv skatt	**-463**	10,5	**-14 124**

Not 13: Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	4 933 825	4 862 736
-Nyanskaffningar	7 863	2 679
-Avyttringar och utrangeringar	-10 557	-
-Omklassificeringar från pågående	46 405	74 016
-Omräkningsdifferenser, omklassificering till kostnad, erhållna bidrag	-4 086	-5 606
Vid årets slut	4 973 450	4 933 825
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 613 733	-1 513 014
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 043	-
-Årets avskrivning	-106 762	-107 490
-Årets nedskrivning	-	-23 149
Vid årets slut	-1 513 014	-1 382 375
Redovisat värde vid årets slut	**3 359 717**	**3 420 811**
Varav mark	**327 984**	**321 478**

Not 14: Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	6 300 000	5 865 000
Vid årets slut	7 040 000	6 300 000

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

Not 15: Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	38 545	48 882
-Nyanskaffningar	13 154	1 556
-Avyttringar och utrangeringar	-1 928	-11 893
	49 711	38 545
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-33 835	-45 106
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 928	11 893
-Årets avskrivning	-2 055	-622
	-33 962	-33 835
Redovisat värde vid årets slut	**15 809**	**4 710**

Not 16: Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	*2022-12-31*
Vid årets början	171 787	86 233
Omklassificering till byggnad och mark	-46 405	-74 016
Omklassificering till kostnad	-	-1 311
Investeringar	466 737	160 881
Redovisat värde vid årets slut	**592 119**	**171 787**

Not 17: Andelar i joint venture

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	65 001
-Avyttring	-	-65 001
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Det bokförda värdet understiger det justerade egna kapitalet i joint venturebolaget.

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

Företag, organisationsnummer, säte	*Kapitalandel*	*Rösträttsandel*	*Redovisat värde*
Lunet AB, 556713-2153, Luleå	0 %	0 %	-

Not 18: Fordringar i joint venture

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	9 000
-Avyttring	-	-9 000
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 19: Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100	100
Redovisat värde vid årets slut	**100**	**100**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag
Det bokförda värdet understiger det justerade egna kapitalet i joint venturebolaget.

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

Dotterföretag, organisationsnummer, säte	*Antal andelar*	*i %*	*Redovisat värde*
Fastighetsbolaget Brändöskär AB, 559049-2277, Luleå	50 000	100	50
Gråsjälören AB, 559049-2327, Luleå	50 000	100	50
			100

Not 20: Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40	40
Redovisat värde vid årets slut	**40**	**40**

Andelar	2023-12-31	2022-12-31
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40
Redovisat värde vid årets slut	**40**	**40**

Not 21: Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	33 048	33 048
Kvotvärde	1 000	1 000

Not 22: Reservfond

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	176 146	176 146
Redovisat värde vid årets slut	**176 146**	**176 146**

Not 23: Förslag till vinstdisposition, SEK

Till årsstämman förfogande stående vinstmedel:

	2023-12-31
Balanserad vinst	1 431 761 648
Årets resultat	53 030 159
Totalt	1 484 791 807
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:	
Till nästa år balanseras	1 484 791 807
Totalt	**1 431 761 648**

Not 24: Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	*2022-12-31*
Maskiner och inventarier	3 229	641
	3 229	**641**

Av ackumulerade avskrivningar utöver plan utgör 665 tkr (132) uppskjuten skatt.

Not 25: Uppskjuten skatt

2023-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark		-167 071	-167 071
Skattemässigt underskottsavdrag	48 819		48 818
Uppskjuten skattefordran/skuld	48 819	-167 071	-118 253
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**48 819**	**-167 071**	**-118 253**

2023-12-31			
Väsentliga temporära skillnader			
Byggnader och mark		-127 137	-127 137
Skattemässigt underskottsavdrag	9 390		9 389
Uppskjuten skattefordran/skuld	9 390	-127 137	-117 748
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**9 390**	**-127 137**	**-117 748**

Not 26: Långfristiga skulder

	2023-12-31	*2022-12-31*
Skulder som förfaller ett till fem år från balansdagen	-	315 000
	-	**315 000**

Not 27: Finansiella instrument och riskhantering

Derivat och finansiell riskhantering

	2023-12-31 Nominellt värde	*Marknads-värde*	*2022-12-31 Nominellt värde*	*Marknads-värde*
Skulder				
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	315 000	1 157	530 000	-696
	315 000	**1 157**	**530 000**	**-696**

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet/marknadsvärdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finnas 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 kontraktsperioden. 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 315 MSEK (530). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,2 år (1,4) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,5 % (1,9 %). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till +1,2 MSEK (-0,7).

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

	2023-12-31	2022-12-31
Inom 0-1 år	816	776
Inom 1-2 år	275	634
Inom 2-3 år	412	154
Inom 3-4 år	364	308
Inom 4-5 år	274	0
Summa:	**2 141**	**1 872**

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

Säkring av ränterisk

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

Not 28: Skuld Luleå kommunkoncernkonto

	2023-12-31	*2022-12-31*
Skuld Luleå kommun koncernkonto	1 825 922	1 341 888

Avser skuld på internkonto som ägs av Luleå kommun.

Not 29: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	50 083	48 545
Upplupna räntekostnader	1 226	1 894
Upplupna personalkostnader	4 154	3 703
Övrigt	22 151	25 051
	77 614	**79 193**

Not 30: Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Erhållen utdelning	-	3 045
Erhållen ränta	1 784	1 257
Erlagd ränta	43 860	36 406

Not 31: Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	*2022-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		
Avskrivningar	108 817	131 261
Kostnadsfört projekt från tidigare bokslut	-	1 311
Utrangering av anläggningstillgångar	3 284	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-5 632	-204
Rearesultat försäljning av aktier och andelar	-	-79 869
Erhållen utdelning från dotterföretag	-	-3 045
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	5 317	11
	111 786	**49 465**

Not 32: Likvida medel

	2023-12-31	*2022-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	145 612	145 439
	145 612	**145 439**

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
- de har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- de kan lätt omvandlas till kassamedel.
- de har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Underskott på koncernkonto räknas såsom kortfristig skuld.

Not 33: Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter		

Samtliga pantbrev hos externa kreditgivare har överförts till ägararkivet.

Eventualförpliktelser

Bolaget har eventualförpliktelser i form av Ansvarsbelopp Fastigo 737 tkr (644 tkr).

Not 34: Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under hösten 2024 kommer den i Tingsrätten överklagade domen avseende det bedrägeri Lulebo utsatts för tas upp i Hovrätten för vidare rättslig prövning.

Not 35: Koncernuppgifter

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 23 % (21 %) av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Joint ventures

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

Not 36: Nyckeltalsdefinitioner

Driftöverskott:

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

Överskottsgrad:

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

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

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