



skebo

Årsredovisning 2020

Skelleftebostäder AB
Org.nr: 556060-4810

För att vi gillar Skellefteå.

Innehåll

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

Efter ett händelserikt år på Skebo blickar vd Åsa Andersson framåt mot ett spännande 2021.



Vd har ordet

Vi står väl rustade inför framtiden

Det har varit ett år som ingen hade kunnat förutspå. En pandemi drabbar världen och vänder vår vardag upp och ner. Plötsligt kan vi inte träffa andra människor på det sätt som vi brukar, varken privat eller på jobbet. Arbetslivet förändras, möten blir digitala, många arbetar hemifrån och resor uteblir. I det perspektivet är det fantastiskt att kunna summera ett mycket händelserikt år.

Skellefteå befinner sig i en helt unik situation. Northvolt innebär 3 000 nya jobb, kringetableringar innebär ytterligare 1 000 nya jobb plus ytterligare arbetstillfällen i privat och offentlig service. Dessutom har Västerbotten en lägre arbetslöshet än riket i snitt. Kompetensförsörjningen är Skellefteås största utmaning och därför behöver vi att människor flyttar hit. Det gör bostadsfrågan central.

Vår vision är att vara Skellefteås ledande samhällsbyggare och det är den utgångspunkten som styr vårt agerande. Vi ska ta ett stort ansvar för Skellefteå kommuns utveckling och det innebär i hög grad att se till att bostadsproduktionen kommer igång. Med det bostadsbehov som finns är det också uppenbart att det behövs fler aktörer än Skebo som bygger nytt. Dels av ekonomiska skäl, dels för att få en balans i allmännyttans andel av nyproduktionen. De stora affärer som vi genomfört de senaste åren har samtliga resulterat i att vi själva har kunnat bygga, men också i att Heimstaden, Riksbyggen och nu senast SBB gör betydande bidrag till bostadsmarknaden. Detta tack vare att dessa stora nationella fastighetsaktörer nu har ett äldre fastighetsbestånd att bygga upp sin fastighetsförvaltning kring. Ingen långsiktig fastighetsägare kan gå in på en ny marknad genom att endast bygga nytt.

Vi har i andan av att vara samhällsbyggare även gjort förvärv.

I våras blev det klart att Skebo gör en stor affär med Lindbäcks och förvärvar deras nyproduktioner i kvarteren Frigg, Balder och Getberget. Tack vare affären har nu de efterlängtrade byggnationerna i kvarteret Frigg startat. Affären i kvarteret Kapella betyder även den att nyproduktion kan komma fram fortare än vad som annars hade skett.

Affärerna visar att fastighetsmarknaden i Skellefteå är likvid. Det sker transaktioner, vilket ytterligare minskar tröskeln för aktörer att gå in på marknaden. Affärerna har också gjort avtryck på marknadens direktavkastningskrav som nu närmar sig de lägsta i Norrland. Uttryckt på ett annat sätt så betyder det att marknaden bedömer risken att investera i Skellefteå som låg, vilket bådar gott för framtiden.

Skebos lönsamhet är god. Vi genererar ett stabilt kassaflöde som bidrar till vår starka soliditet. En stark allmännytta är viktig. Förutom det självklara att det möjliggör investeringar i nyproduktion och till underhåll av befintliga fastigheter så betyder det också att vi kan utveckla vår roll som allmännytta. Skellefteå befinner sig i en fantastisk uppåtspiral och självklart är det fantastiskt allt som händer, men vi behöver också vara medvetna om och motverka de baksidor som kan uppstå. Vi kommer att lägga resurser på att våra bostadsområden är trygga. Vi behöver bidra till att skapa gemenskap mellan hyresgästerna så att alla känner ett ansvar för sitt bostadsområde. De sociala hållbarhetsfrågorna är centrala.

Klimatet är i det breda perspektivet vår tids stora fråga. Byggnation och fastighetsförvaltning har en betydande klimatpåverkan. Det innebär att det miljömässiga hållbarhetsarbetet är

prioriterat. Skebo ingår i Allmännyttans klimatinitiativ med målet att minska energiförbrukning med 30 procent från 2007 fram till 2030 och att också vara fossilfria till dess. Det omfattar även arbete med klimatsmart boende och möjligheter till att ställa klimatkrav på leverantörerna. Skebo har under året, med hjälp av konsultföretaget Thyréns, tagit fram en modell för att utvärdera anbud på nyproduktioner där byggets koldioxidpåverkan påverkar anbudet. Det tror vi kommer att skapa incitament hos byggföretagen att hitta nya innovativa lösningar för ett hållbart bostadsbyggande.

Nu ser vi fram emot ett nytt händelserikt år. Byggnationerna på Nipan etapp två är under uppstart. Förhoppningsvis kan vi även komma igång med vår nyproduktion i Kåge under sommaren. Vi kommer under nästa år att kunna presentera fler spännande projekt. Vi står väl rustade inför en spännande och hållbar framtid.



Åsa Andersson, vd Skelleftebostäder AB



Bolagsfakta

Vi är Skellefteås ledande samhällsbyggare

Sammanfattning – Skebo i korthet

Allmännyttiga Skelleftebostäder (Skebo) bildades 1965 och ägs av Skellefteå kommun. Bolaget är Skellefteås största bostadsföretag med cirka 5 300 lägenheter i flerfamiljshus, radhus, småhus, studentbostäder och särskilda boenden. Skebo har även cirka 220 lokaler. År 2020 hade bolaget 52 anställda.

Skebo verkar för Skellefteås utveckling genom att erbjuda ett varierat utbud av bostäder som bidrar till att göra Skelleftebygden till en attraktiv plats att bo och leva på. Vi vill vara Skellefteås ledande samhällsbyggare där vi bidrar till bostadsförsörjning och stärker Skellefteås konkurrenskraft.

Skebo har drygt 37 000 personer i sin bostadskö, varav drygt 19 000 har varit aktiva de senaste tre månaderna. Efterfrågan är störst i de centrala delarna av Skellefteå. I och med Northvolts

etablering är bostadsförsörjningen väldigt viktig för Skellefteå som stad. Skebo kommer därför öka produktionstakten från cirka 100 lägenheter/år till cirka 150–200 lägenheter/år.

Hyresintäkterna uppgick totalt till 472 mkr, en ökning på 3,7 % jämfört med föregående år som bland annat förklaras av att Strömsör driftsattes. Det operativa resultatet ligger fortsatt på en bra nivå och resultatet har dessutom stärkts ytterligare av den återföring av tidigare nedskrivningar som gjorts under året. Marknadsvärdena på fastigheterna har gått upp tack vare tillväxt och ökad efterfrågan på bostäder i Skellefteå. Trots coronapandemin har bolagets ekonomi inte påverkats i någon större utsträckning, men en del underhållsprojekt har skjutits framåt. Resultatet efter finansiella poster har också påverkats positivt av det låga ränteläget.

Vakansgrad, uthyrning och omflyttning

Vakansgraden var fortsatt mycket låg under 2020 och vid årets slut uppgick antalet lediga lägenheter till 51 stycken, 35 är lägenheter i Kåge som ska rivas under 2021 för att göra plats åt nyproduktion av 60–90 lägenheter. Därutöver finns det tre lediga lägenheter i trygghetsboendet i Skelleftehamn och några enstaka lägenheter utspridda i våra områden. Detta innebär en vakansgrad på 1,21 % vilket stärker vår uppfattning om att nyproduktionstakten behöver öka.

Omflyttningsgraden under 2020 uppgick till cirka 18 %, vilket betyder att bolaget i genomsnitt har kunnat erbjuda 79 lägenheter per månad för uthyrning.

RESULTATRÄKNINGAR, MNKR	2020	2019
Hysesintäkter	472	455
Övriga rörelseintäkter	15	36
Rörelsens kostnader	-276	-337
Finansnetto	-17	-22
Resultat efter finansnetto	194	132

BALANSRÄKNING, MNKR	2020	2019
Fastigheter	2 964	2 918
Övriga anläggningstillgångar	14	6
Omsättningstillgångar	46	19
Eget kapital	1 480	1 308
Obeskattade reserver	0	0
Avsättningar	101	81
Räntebärande skulder	1 331	1 429
Övriga skulder	112	125
Balansomslutning	3 024	2 943

FAKTA	2020	2019
Antal lägenheter, st	5 327	5 233
Lägenhetsyta, m ²	322 333	317 455
Antal lokaler, st	223	226
Lokalyta, m ²	78 961	78 460
Investeringar, mkr	74	108
Medelantal anställda, st	52	54

SKEBOS BOSTÄDER, TYP	Antal	%
Vanliga lägenheter	3415	64,1 %
Särskilt boende	1004	18,8 %
Seniorbostäder	512	9,6 %
Trygghetsboende	132	2,5 %
Ungdomsboende	158	3,0 %
Studentbostäder	106	2,0 %
Totalt	5 327	100

Hyresutveckling

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen och från och med 1 april 2020 höjdes hyrorna med i genomsnitt 1,65 % + 42kr/lgh/mån knutet till höjd vattentaxa. Totalt motsvarar det en höjning med 2,46 %. Företagets hyreshöjning var något högre än snittet för Allmännyttan i Sverige som var 1,93 %.

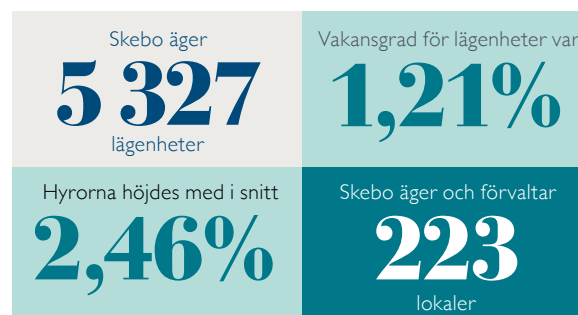
Lokaler

Skebos målsättning är att erbjuda ändamålsenliga och prisvärda lokaler som bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden. Samtidigt är lokalerna en viktig faktor när det gäller värdeutvecklingen för kringliggande fastigheter, liksom för tillväxten i kommunen. Skebos lokalutbud består av allt ifrån butiks- och kontorslokaler till lokaler anpassade för särskild verksamhet, till exempel restaurang, tand- och sjukvård samt vård- och omsorgsboenden. Skebo äger och förvaltar 223 lokaler med en totalyta på 78 961 m².

Lokalhyresgäster

Skellefteå kommun är den i särklass största hyresgästen, med verksamheter som särskilda boenden och förskolor. Skellefteå kommun hyr cirka 67 % (63 %) av den totala lokalytan. Region Västerbotten bedriver verksamheter i vårdcentraler och tandläkarmottagningar och är den näst största kunden med cirka 13 % av totala ytan. Övriga kommersiella lokaler står för cirka 23 % av lokalytan med olika hyresgäster och verksamheter.

SNABBA FAKTA



Hyresutveckling

Lokalhyrorna har gått upp marginellt med 1,1 % på våra blockhyresavtal mestadels genom indexreglering. På våra kommersiella lokaler var indexökningen 1,6 % mellan 2019 och 2020. Inför 2021 är indexökningen endast 0,3 %. Många lokalhyresgäster har haft ett tufft år på grund av coronapandemin och Skebo har gett anstånd/hyresrabatter till de hyresgäster som drabbats hårdast, tex caféer, restauranger och butiker. Skebo fortsätter med kartläggning av de kommersiella lokalerna och dess hyror. Syftet är att vi ska följa med utvecklingen på marknaden.

Vakansgrad och uthyrning

Vid årsskiftet var 94 % av lokalytan uthyrd, vilket är en ökning med 2 % jämfört med föregående år. Efterfrågan på lokaler fortsätter att vara hög, så prognosen är att vakansgraden sjunker ytterligare någon procent under kommande år. Det finns utmaningar i att hyra ut vakanta ytor på Björkhammargården i Jörn, vakanta ytor på Hemgården i Lövånger samt ytor i Skelleftehamn. Övriga ytor som är lediga är mindre källarlokalerna.

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

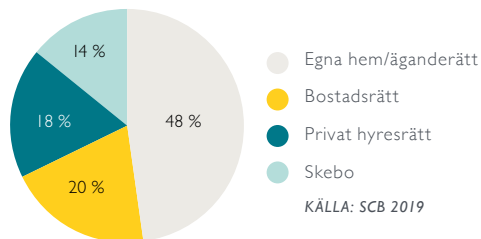
ANTAL LEDIGA LÄGENHETER

2020	51
2019	35
2018	20
2017	20
2016	14

ANTAL LÄGENHETER I VÅRA OMRÅDEN

OMRÅDE	VANLIGA BOSTÄDER	STUDENT	SKEKOM
Bergsbyn	32		12
Boliden	266		24
Bureå	252		45
Burträsk	231	6	80
Byske	232		54
Centrum	827		12
Centrum Södra	54		68
Degerbyn	20		
Erikslid	295		82
Klintfors	1		10
Kåge	190		65
Löfvånger	133		37
Morö Backe	767		123
Norrböle	305		12
Prästbordet	64		74
Sjungande Dalen	16		70
Skelleftehamn	195		42
Sunnanå/Sörböle	36	73	96
Ursviken	129		58
Älvsbacka	172	27	40
Sammanlagt	4 217	106	1 004
Totalt			5 327

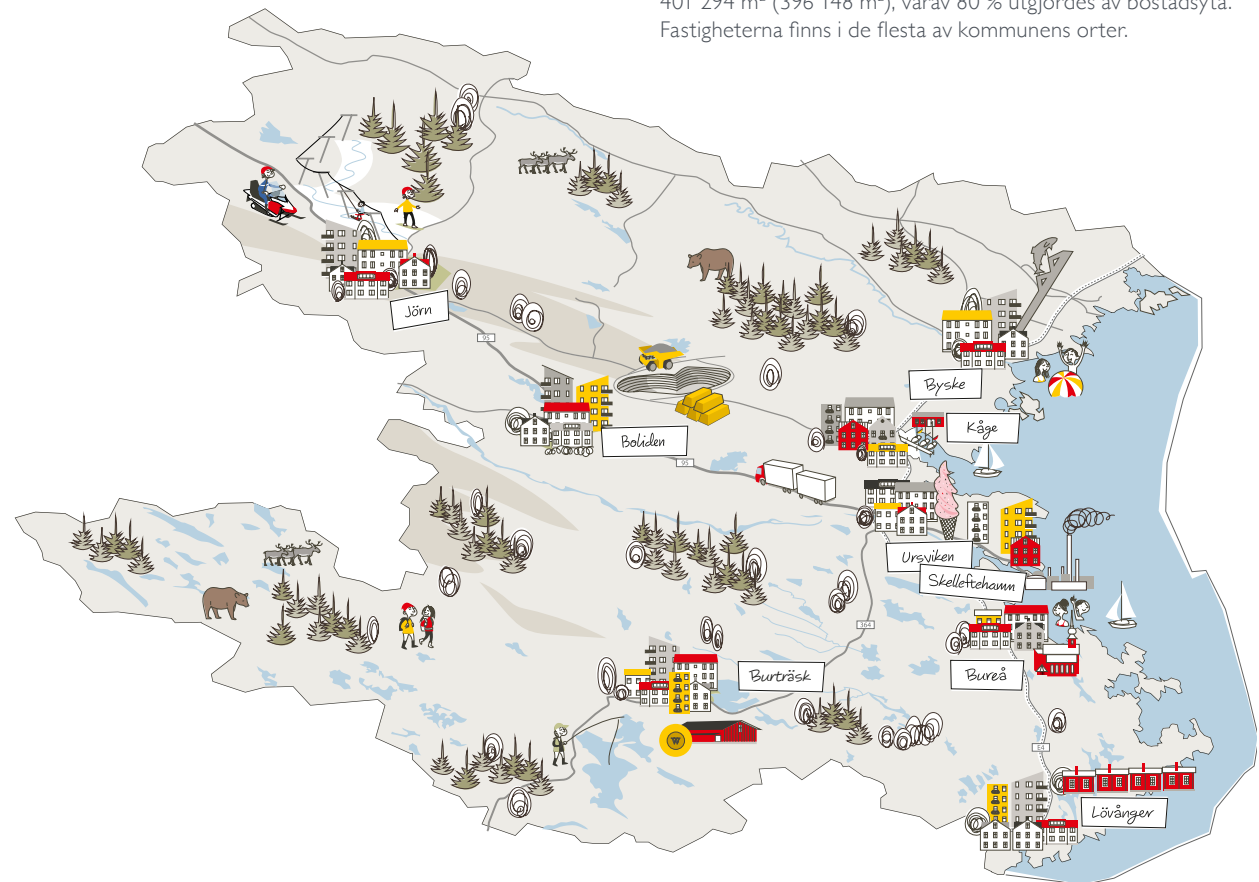
SKEBOS ANDEL AV BOSTÄDERNA I KOMMUNEN



Risker

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

VÅRA OMRÅDEN



Våra fastigheter

Våra fastigheter är indelade i tre förvaltningsområden: Norr, Öst och Väst. Inom varje förvaltningsområde finns en områdeschef som samordnar arbetet och har det ekonomiska ansvaret för reparations- och underhållskostnader. Närmast hyresgästen finns en bovärd som ansvarar för de flesta vardagsfrågorna i området.

Förvaltade fastigheter

Vid årsskiftet förvaltade Skebo totalt 5 327 (5 233) hyreslägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhus. Dessutom fanns 223 (226) verksamhetslokaler. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 401 294 m² (396 148 m²), varav 80 % utgjordes av bostadsyta. Fastigheterna finns i de flesta av kommunens orter.

6



Driftkostnader, reparationer och underhåll

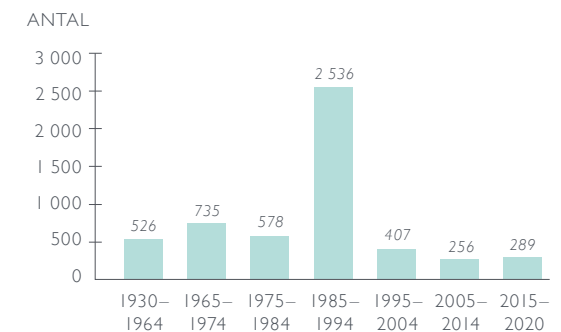
För att ge utrymme för underhåll och ombyggnationer är vår strävan att hålla så låga driftkostnader som möjligt. Därigenom finns förutsättning för en långsiktig värdetillväxt av fastighetsbeståndet. Varje fastighet har en underhållsplan som följs för att upprätthålla fastigheternas tekniska status och därigenom säkra deras värdeutveckling. Under 2020 uppgick reparationskostnaderna till 39 kr/m² och underhållskostnaderna uppgick till 96 kr/m². Det gjordes satsningar på att minska energianvändningen, som byte av ventilationsaggregat, pumpar och värmepumpar som tillsammans uppgick till 3 mnkr. På grund av coronapandemin och begränsningar att utföra underhåll i lägenheter fokuserade projektavdelningen på att utföra mer yttre underhåll som takbyten, fasadmålning och markanläggningar. Totalt uppgick underhållsinvesteringar i form av fönster-, tak-, ventilation- och hissbyten till 32 mnkr (80 kr/m²).

Varje lägenhet har dessutom en plan beträffande inre underhåll där det framgår hur ofta olika åtgärder bör göras. De hyresgäster som har HLU (hyresgäststyrt underhåll) avgör själva om de ska följa denna plan.

Eventuella framtida risker

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

ANTAL LÄGENHETER EFTER VÄRDEÅR







Året i korthet

Flera stora lägenhetsaffärer under pandemiåret 2020

Corona

Coronapandemin påverkade hela samhället och således även Skebo. Under året anpassade bolaget verksamheten efter gällande restriktioner och genomförde en rad förändringar. Bobutiken stängde för spontana besök och tog endast emot bokade besök samt styrde om så att kontakten med kunderna till största del sköttes via telefon eller digitalt. Extra försiktighet rådde vid åtgärder av felanmälan på våra boenden och vi hade under året en tät dialog med våra entreprenörer gällande hanteringen av felanmälningar. För allas trygghet begränsades antalet inbjudna till våra lägenhetsvisningar till max sju personer åt gången. Samtliga borådsaktiviteter och alla gemensamma aktiviteter på våra trygghetsboenden pausades. Trygghetsvårdarna gjorde enskilda besök till de som önskade och höll i övrigt kontakten med hyresgästerna via telefonsamtal.

Samtliga medarbetare följde de riktlinjer myndigheterna gått ut med. De stannade hemma vid symtom, använde munskydd vid arbete på vård- och omsorgsboenden och höll i övrigt alltid avstånd. Vid nödvändiga åtgärder som exempelvis OVK-besiktningar gick

informationsblad ut till både hyresgäst och entreprenörer om försiktighetsåtgärder och möjlighet för hyresgästen att neka tillträde till lägenheten. All personal som kunde jobba hemifrån var ålagda att göra det minst två dagar i veckan. När direktiven blev striktare följde Skebo med genom att förtydliga för medarbetarna att alla som hade möjlighet skulle jobba hemifrån på heltid.

I april gick regeringen ut med att lokalhyresgäster kunde få rabatt på hyran av hyresvärden, som i sin tur kunde eftersöka stöd från staten. Staten stod för halva kostnaden av en hyressänkning upp till 50 % av den fasta hyran, resterande del av hyresrabatten stod hyresvärden för. Drygt ett tiotal lokalhyresgäster var berättigade till det statliga stödet och Skebo beviljade även vissa hyresgäster anstånd på hyran.

Inflyttning Strömsör

I april stod lägenheterna i första etappen på Strömsör klara för inflyttning och i maj flyttade hyresgäster in i etapp två. Intresset för

de 118 lägenheterna var stort; alla lägenheter hade mellan 6 och 42 intresseanmälningar. Samtliga lägenheter hyrdes ut under året och hyresgästerna var mellan 19 och 80 år gamla. Framförallt var det de yngre som attraherades av Strömsör. Noterbart är att sex av de inflyttade kom från andra bostadsorter än Skellefteå.

Skebo förvärvar 500 nya lägenheter

I maj presenterades affären mellan Skebo och Lindbäckes Fastigheter AB. Skebo förvärvade tre kvarter med totalt 500 lägenheter. Det var fastigheter i kvarteren Frigg, Balder samt Lejongapet på Getberget. Köpesumman var cirka 900 miljoner kronor och den erlaggs när hyresgästerna från Skebos bostadskö kan flytta in i de nya lägenheterna som ska vara inflyttningsklara senast under 2024. Först ut var nyproduktionen i kvarteret Frigg som påbörjades under året.



Stor bytesaffär

I oktober presenterade Skebo och Dahlgrens Invest avsikten att genomföra en bytesaffär av fastigheter i centrala Skellefteå. Skebo förvärvade en del av kvarteret Kapella, medan fastigheten Ringduvan 8 inklusive Blomstergårdarna såldes till Dahlgrens. Kapella-fastigheterna omfattas dels av en färdig detaljplan som är godkänd för cirka 120 lägenheter, men även av ett framtaget planprogram som ska bli en detaljplan för nya lägenheter. Det som är särskilt intressant med affären är möjligheten att snabbt inleda ett bostadsbygge då det är brist på bostäder i Skellefteå. Affären blev klar efter årsskiftet och Skebo fortsätter förvalta Ringduvan fram till den 31 mars 2021.

Klart med miljardaffär

I november blev det klart att Skebo, Skellefteå kommun och Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) skulle genomföra en stor affär som kommer att ge upp till 1 500 nya bostäder i Skellefteå. SBB förvärvade samtliga lägenheter på Morö Backe som omfattar 766 hyreslägenheter och 123 lägenheter som hör till gruppboenden inom vård och omsorg. För Skebo var det en strategiskt viktig affär som innebar än mer utrymme att bygga fler nya bostäder för Skellefteås tillväxt. Utöver Morö Backe-affären på cirka 1,3 miljarder kommer SBB investera ytterligare 3 miljarder i nyproduktion, bland annat kopplat till tilldelning av markanvisningar i Skellefteå och Bureå. Affären blev klar efter årsskiftet och Skebo kommer fortsätta förvalta Morö Backe till och med den 31 mars 2021.

Kvarteret Lejongapet ingick i affären med SBB. Skebo sköter inflyttningen i nyproduktionen och därefter förvärvar SBB dessa lägenheter.

Försenade nyproduktioner

Planen var att både nyproduktionen i Kåge med drygt 50 nya lägenheter och Nipan 2 med drygt 70 nya lägenheter skulle komma igång under 2020. Båda dessa byggprojekt blev dock försenade på grund av att ett bolag (samma i båda fallen) har överklagat upphandlingen. I november avgjordes frågan gällande Nipan 2 av kammarrätten till Skebos fördel. Efter årsskiftet inleds bygget som väntas stå klart hösten år 2022. Gällande Kåge gick även den överklagan till två instanser och avgjordes i kammarrätten till Skebos fördel. Projektet i Kåge väntas komma igång under våren 2021.

Gemensam organisation med Skellefteå Industrihus

Målet att bilda en gemensam organisation uppfylldes, men det kvarstår fortfarande arbete med att förena personal och kultur mellan Skebo och Skellefteå Industrihus. Ambitionen att genomföra personalaktiviteter kunde tyvärr inte infrias på grund av coronarestriktionerna. Därmed kommer processen att ta lite längre tid än planerat.

Utveckling av intranät och digital arbetsplats

Under året pågick ett internt arbete med att ta fram ett nytt intranät som är gemensamt både för Skebo och Skellefteå Industrihus. Tillsammans med Sherpas framskred utvecklingen av både intranätet och andra delar av Office 365. Syftet är att de anställda ska kunna nyttja de digitala verktyg som finns på ett bra sätt, och utbildning av *Din digitala arbetsplats* kommer att genomföras under 2021.





Hållbarhetsrapport

Ett miljöarbete som gynnar både klimat och ekonomi

VÅR GRUND

Ägardirektiv

Enligt ägardirektiven från Skellefteå kommun ska Skelleftebostäder AB bidra till bostadsförsörjningen i kommunen. I vår roll som allmännyttigt bostadsbolag ska vi erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder som vänder sig till alla, oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Bolaget ska bidra till social hållbarhet genom att skapa bostadsområden där människor kan känna trygghet och vara delaktiga i utvecklingen. Dessutom ska vi bidra till utvecklingen av ekologiskt hållbara bostadsområden och vara ett föredöme när det gäller hållbar fastighetsförvaltning och hållbart byggande.

Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer på ett sådant sätt att en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet

tryggas. Avkastningen på bolagets fastighetsbestånd ska vara affärsmässig och långsiktigt i nivå med jämförbara bostadsföretag. Bolaget ska generera en direktavkastning som ligger i intervallet 5–7 % på fastigheternas marknadsvärde. Skelleftebostäder AB ska hålla en soliditet på minst 30 %.

Skebo ska medverka till att göra Skellefteå en attraktiv plats att bo och leva på. Bolaget ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden genom ny- och tillbyggnad samt förvärv och försäljning av fastigheter.

Värdegrund

Värdegrunden styr våra val och metoder i både det strategiska och dagliga arbetet. Den ska vara ett stöd när vi fattar våra beslut och vara väl förankrad hos alla våra medarbetare.

Vi jobbar kontinuerligt med värdegrunden, bland annat på personaldagar och workshops. Skebos värdeord är *Professionella*, *Ombrydda* och *Nytänkande*.

Med ägardirektivet och värdegrunden som bas har vi formulerat vår affärsidé: *Skebo erbjuder attraktiva hem- och livsmiljöer med hållbara, smarta och kundnära lösningar.*

För att konkretisera vårt uppdrag har vi också identifierat fem strategiskt viktiga målområden. Inom vart och ett av dessa områden har vi tagit fram övergripande strategier och mätbara mål som bryts ner till avdelningsnivå. Tillsammans leder allt detta till en hållbar utveckling och mot vår vision: *Skellefteås ledande samhällsbyggare!*

STRATEGISKA OMRÅDEN

MÅLOMRÅDE	STRATEGI	HUR VI MÄTER
Fastigheter och nyproduktion	Systematisk översyn av energianvändning, effektiv och långsiktig förvaltning, nyproduktion och smarta hem.	Energibesparingar, nyproduktionstakt, driftnetto, antal nya digitala lösningar.
Hyresgäster och marknad	Tillföra trygghetsbunden och ungdomslägenheter. Boråd, träffar med hyresgäster.	Kundnöjdhet, antal tillförda lägenheter för utvalda kategorier.
Ekonomi och finans	God ekonomisk uppföljning och kontroll, affärsmässig prövning av investeringar, aktiv bevakning av fastighetsmarknaden.	Ekonomiska nyckeltal, t ex direktavkastning på marknadsvärde och soliditet.
Medarbetare och organisation	Bra anställningsvillkor, möjlighet att påverka och utvecklas, friskvårdssatsningar och gemensamma aktiviteter.	Frisknärvaro, medarbetarsamtal, individuella utvecklingsplaner.
Medborgare och samhälle	Satsningar på samhälls- och sociala projekt, samverkan med föreningar och organisationer, vara en del i samhällsdebatten.	Varumärkesundersökning, antal samhälls- och sociala satsningar.

Ekonomisk hållbarhet

Allbolagen, Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och ägardirektivet är tydliga i att Skebo ska vara affärsmässiga i allt vi gör. Det innebär att vi på affärsmässiga grunder ska utveckla vår verksamhet och skapa en långsiktig värdetillväxt.

För vår nyproduktion ska vi göra kloka investeringar genom att i första hand bygga där efterfrågan är som störst. Marknadsvärdet av våra nyproducerade fastigheter ska alltid överstiga produktionskostnaden. Varje investerad krona ska motsvara en krona i värde. Det innebär också att vi ska vara kloka med våra underhållsinvesteringar och beakta hur marknadsvärdet påverkas av de pengar vi lägger ner på en fastighet.

NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Direktavkastning %	5,7	6,0	6,1	6,3	6,0
Soliditet %	48,9	44,4	41,3	39,5	38,1

Ekologisk hållbarhet

Skebos miljöpolicy omfattar hela bolaget och fastställer att miljömässiga aspekter alltid ska vägas in i företagets beslut. Målet med miljöarbetet är att erbjuda ett sunt och miljöanpassat boende, samtidigt som att hela tiden minska miljöpåverkan från våra fastigheter. Vi ska bedriva verksamheten på ett miljövänligt sätt som är förenligt med den miljöprofil som förknippas så starkt med oss. Förutom att bidra till en hållbar utveckling har Skebos miljöarbete också inneburit ekonomiska besparingar för företaget.

Skebo är med i Allmännyttans klimatinitiativ som har två övergripande mål:

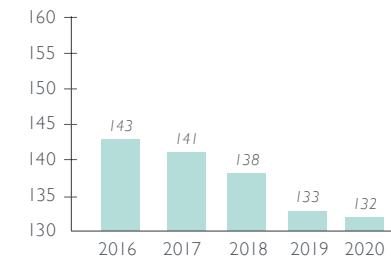
- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 % lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Skebo har genom Sveriges Allmännyttas tidigare Skåneinitiativ minskat sin energiförbrukning med 16 % från 2007 fram till 2017.

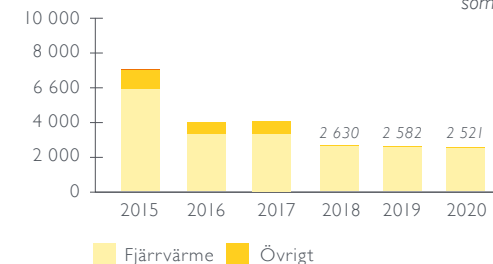
Miljö, driftsekonomi och pris är faktorer som alltid tas hänsyn

till vid byte av utrustning. Skebo ställer till exempel höga miljökrav på de nya bilar som köps in. Vagnparken utgörs av biogasbilar i centrala staden och av elhybridbilar i våra ytterområden. Systemet för fastighetsnära källsortering vidareutvecklas kontinuerligt. Vid nyproduktioner investerar vi i nergrävda avfallsbehållare som nyttjas av både hyresgästerna och intilliggande fastigheter. Det är viktigt att våra hyresgäster kan göra klimatsmarta val. Under 2020 har Skebo tagit fram ett erbjudande för laddstolpar som ger våra hyresgäster med elbil möjlighet att ladda bilen hemifrån.

ENERGIFÖRBRUKNING

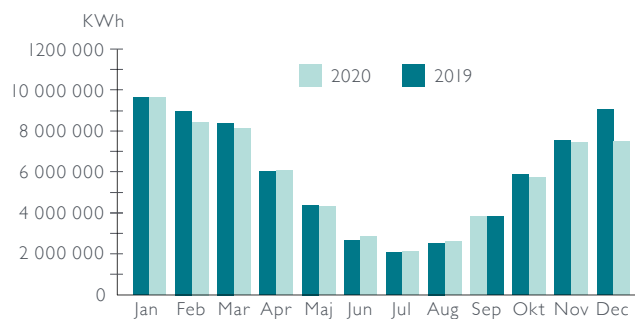
KWH/m²CO₂-UTSLÄPP*

TON



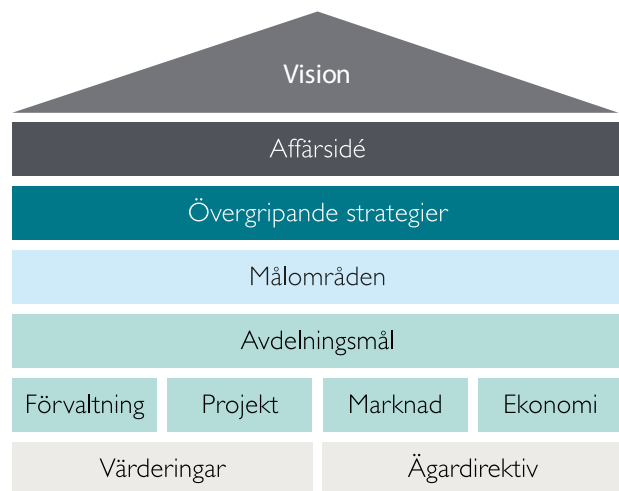
*All inköpt el från och med 2018 är klassad som förnybar energi

ENERGIFÖRBRUKNING 2019-2020



Den totala energiförbrukningen var 132 kWh per kvadratmeter under 2020. Det ger en minskning på 3,1 % jämfört med 2019.

AFFÄRSMODELL



Sociala förhållanden

Skebo lägger stor vikt vid sociala frågor och jobbar kontinuerligt med delaktighet och inflytande för sina hyresgäster. Genom Boråd, Trygghetsvandringar och Synpunktträffar möter bolaget sina hyresgäster för att få en bra dialog i frågor som rör boende och närområdet. Boråden är en informell grupp bestående av hyresgäster i respektive bostadsområde som träffas regelbundet och planerar för områdets utveckling. Råden har också ett ansvar för hur fritids- och boinflytandemedlen ska användas på sina områden. Det finns cirka 74 aktiva Boråd och Skebo avsätter årligen cirka 800 000 kr till Borådens förfogande.

För att underlätta arbetet med social hållbarhet har vi även cirka 30 samlingslokaler, som våra hyresgäster kan nyttja för att träffas och även hyra för privata sammankomster. På Synpunktträffarna har hyresgästerna möjlighet att träffa representanter från företaget för att diskutera hur bostadsområdena kan utvecklas på bästa sätt. 2020 har varit ett speciellt år i och med coronapandemin. Skebo följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och därför ställdes samtliga Synpunktträffar in detta år.

I vanliga fall genomförs ett antal Trygghetsvandringar under hösten tillsammans med hyresgäster i deras bostadsområden. Målet är att öka känslan av trygghet och säkerhet för de boende. Under 2020 genomfördes två trygghetsvandringar i Boliden och Burträsk, endast av Skebos egna personal på grund av corona. Vandringarna resulterade i ny fasadbelysning och extra belysning av utemiljön.

Eftersom vi är en viktig aktör i samhället jobbar vi lite extra med vråkningsförebyggande arbete där vi har ett nära samarbete med kommunen.

Skebo har beslutat att fortsätta med sin integrationssatsning för de som kommer till Skellefteå via bostättningslagen. Det är viktigt att de nyanlända som kommer hit för att bygga upp sitt liv kan hitta ett bra boende. Beslut togs att avsätta sex procent av de lediga lägenheterna till nyanlända med permanent uppehållstillstånd. Dessa lägenheter kan finnas i alla delar av Skellefteå kommun.

Under 2020 gav Skebo sex ungdomar chansen att öka sina

framtida chanser på arbetsmarknaden genom att under sommaren jobba med målningsprojekt och enklare fastighetsskötsel i Skebos bostadsbestånd. Därutöver hade vi tre studenter från yrkeshögskolan och flera elever från grundskolan som har gjort praktik hos oss och därigenom fått nyttig arbetslivserfarenhet.

Med ambitionen att göra det lättare för ungdomar att hitta en bostad har Skebo bestämt att en viss del av beståndet ska utgöras av ungdomslägenheter vikta för personer mellan 18 och 25 år. Fastighetsbeståndet ses över kontinuerligt för att hitta lämpliga lägenheter och under 2020 ökade antalet ungdomslägenheter från 118 till 158.

Skebo samarbetar med föreningar och organisationer för att bidra till en positiv utveckling för Skellefteå och skapa mervärden för alla medborgare. Vi försöker tillsammans med exempelvis idrottsföreningar finna projekt som främjar integration och social hållbarhet. Det finns många föreningar som skapar en meningsfull fritid för barn och ungdomar vilket vi vill fortsätta främja.

NYCKELTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Boråd	74	78	80	82	75
Synpunktträffar	0	5	6	6	6
Trygghetsvandringar	2	3	3	3	3



NYCKELTAL PERSONAL

	2020	2019	2018	2017	2016
Sjukfrånvaro, %	2,7	2,5	3,3	5,9	2,6
Antal anställda, st	52	54	52	54	59
Varav kvinnor, st	21	21	19	20	19
Varav män, st	31	33	33	34	40
Genomsnittlig anställningstid, år	16	15	16	16	18

Personal

Skebo har kollektivavtal med Vision och Fastighetsanställdas förbund som omfattar alla anställda. Tillsammans med de fackliga organisationerna pågår ett löpande samarbete för att utveckla företaget och formerna för samverkan. Varje medarbetare ska ha förutsättningar att påverka utformningen av sitt eget arbete och sin arbetssituation, bland annat genom möten mellan medarbetaren och ledaren, på avdelningsmöten och i företagsrådet. Företaget har regelbundna informationsträffar för hela personalen. Det ger ett bra tillfälle för alla att träffas mellan avdelningarna och att säkerställa att all personal får samma information. Under 2020 har dessa möten skett digitalt via Teams. All kontorspersonal har jobbat hemifrån växelvis sedan mars 2020 för att bidra till att minska smittspridningen.

Skebos medarbetare har också möjlighet till förebyggande massage och motion på arbetstid, en timme varje vecka, samt möjligheten att träna utanför arbetstid till en subventionerad kostnad.

Sjukfrånvaron har legat på låga nivåer de senaste åren, och under 2020 låg sjukfrånvaron på 2,66 % (2,54%). Under 2020 har andelen medarbetare med max fem dagars sjukfrånvaro legat på 72 % (78 %). Företaget jobbar vidare med satsningen på friskvård och hälsa, vilket tillsammans med ett större fokus på värdegrundsfrågor utgör en bra grund för en positiv utveckling. Vanligtvis brukar det ordnas en personaldag under hösten men i år blev den inställd på grund av rådande coronapandemi.

För att kunna förena ett utvecklande arbete med fritid och familj erbjuds också flexibla arbetstider och goda villkor för föräldraledighet. Skebo ses som en attraktiv arbetsgivare, och den genomsnittliga anställningstiden är 16 år.

Vi strävar också efter att öka medvetenheten och kunskapen om jämställdhets- och mångfaldsfrågor. Vår ambition är att regelbundet genomföra lönekartläggningar för att upptäcka löneskillnader som beror på kön eller etnisk tillhörighet.

Respekt för mänskliga rättigheter

Skebo är ett företag som ägs av Skellefteå kommun och följer därmed kommunallagen som bland annat sätter fokus på att alla ska behandlas lika. Bolaget följer även andra tillämpliga lagar såsom hyreslagen och andra regleringar och åtgärder. Detta tillsammans med att verksamheten bedrivs nästan uteslutande lokalt ger oss goda förutsättningar att respektera mänskliga rättigheter och minska risken för företagets inblandning i kränkningar av de mänskliga rättigheterna.

Skebos interna arbete med värdegrund och hållbarhet ger alla medarbetare en bra grund att förhindra brott mot mänskliga rättigheter.

Motverkande av korruption

Skebos värdegrund ska främja en kultur som motverkar korruption. Bolaget har redan i dag en policy om företagsgåvor och interna kontrollsystem med bland annat inköpsprocesser och attestrutiner som förhindrar mutor och korruption. Upptäckta incidenter bearbetas tillsammans med att rutiner ses över så det inte ska kunna hända igen.

Vi har valt att undanta våra dotterbolag, Skelleftebostäder Parkering AB och Butiken 1 i Skellefteå AB, från rapportering om hållbarhetsredovisning då verksamheten i bolaget är oväsentlig; bolaget har inga anställda och det är samma personal som administrerar bolaget som arbetar i Skebo.





Förvaltningsberättelse

Med öppenhet och professionalitet skapar vi en hållbar utveckling

Skelleftebostäder (Skebo) är Skellefteås största bostadsföretag. Företaget är ett allmännyttigt bostadsföretag och ägs av Skellefteå Stadshus AB, som i sin tur ägs av Skellefteå kommun. Företaget har sitt säte i Skellefteå. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusental kronor (tkr).

Bolaget har upprättat en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen som återfinns på sidorna 15–18.

Styrelse

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

Organisation

Hur vi är organiserade är avgörande för hur väl vi tar hand om våra hyresgäster; sköter om våra fastigheter och utvecklar vår verksamhet.

Drift och service är uppdelad i tre geografiska områden: Norr, Öst och Väst. Där finns våra bovärdar som ansvarar för de flesta dagliga frågorna. Varje förvaltningsområde leds av en områdeschef som planerar och leder det dagliga arbetet och har mycket kontakt med hyresgästerna. Inom drift och service finns också Bobutiken som hanterar kontraktsskrivning och central felanmälan.

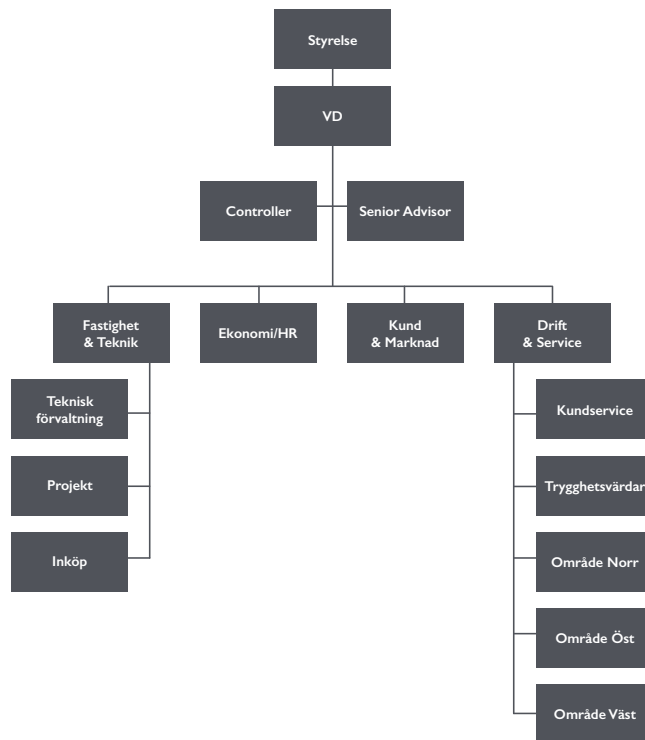
Kund- och marknadsavdelningen ansvarar för extern och intern kommunikation, omförhandlingar och lokalkontrakt.

Fastighet och teknik är uppdelad i två avdelningar. Projektavdelningen driver stora projekt inom nyproduktion men också mindre renoverings- och ombyggnadsprojekt. Teknikavdelningen har hand om underhållsplanen, myndighetsbesiktningar och taxebundna

kostnader. Här finns även specialistkompetens inom exempelvis energi, styr- och reglerteknik.

Ekonomi/HR ansvarar för den ekonomiska uppföljningen och vår rapportering, och ser till att vi följer de lagar och regler som gäller för aktieföretag, redovisning och skatter. De har även hand om övergripande personalfrågor och löneadministration.

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



Vår ekonomi

Fastigheterna är de i särklass mest betydande tillgångarna i bolaget och utgör tillsammans 98 % av balansslutningen.

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

Baserat på regelverket K3, där olika komponenter i en fastighet särskiljs och skrivs av var för sig utifrån de olika långa nyttjandeperioder som respektive komponent bedöms ha, innebär det en avskrivning på i snitt 3,1 % på våra byggnader och markanläggningar.

Fastighetsvärdering

Bolagets fastighetsbestånd internvärderas årligen med avkastningsvärden som ska indikera ett marknadsvärde. Modellen bygger på varje fastighets kassaflöde och använder utgående hyror och beräknat hyresbortfall, normaliserade drift- och underhållskostnader samt verklig utgående fastighetsskatt. Under 2020 har delar av fastighetsbeståndet värderats av extern part, Pangea, för att säkerställa att modellen är korrekt.

Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. I år har det återförts 65 mkr i tidigare gjorda nedskrivningar. Det bedömda marknadsvärdet per 2020-12-31 uppgår till 4,7 mdkr. Tillväxten och investeringsviljan i Skellefteå har ökat markant vilket har gjort att fastigheternas marknadsvärde har ökat väsentligt.

Finansiering och riskhantering

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

Upplåningen struktureras så att kapitalförfallen sprids över tid.

Skebo deltar i Skellefteå Stadshus AB:s finanssamordning, vilket ger en enhetlig räntenivå för alla bolag i koncernen. Den ränta Skebo betalar motsvarar låneportföljens genomsnittsränta plus lagstadgad borgensavgift som för Skebos del av kommunfullmäktige är satt till 0,3 %. Genomsnittsräntan har under 2020 legat på 1,0 % plus borgensavgift, vilket är historiskt lågt.

Försäkringar

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

Coronapandemin

Under den pågående coronapandemin följer Skebo Folkhälso-myndighetens rekommendationer samt kommunens stabslednings beslut och policies. Aktiviteterna på trygghetsboenden har anpassats och pausats, nödvändig skyddsutrustning som handskar och munskydd har köpts in, kontorspersonal har delvis jobbat hemifrån och en del planerade underhållsåtgärder, främst på särskilda boenden, har skjutits framåt. Verksamheten har i stort kunnat bedrivas på ett bra sätt och bolagets ekonomi har inte påverkats nämnvärt.

Prognos 2021

Fastighetsbeståndet

Efterfrågan på hyreslägenheter i Skellefteå är stor, speciellt i och med etableringen av Northvolts batterifabrik. Att öka takten för nyproduktion av hyreslägenheter är därför ett viktigt och prioriterat mål för bolaget. Inom de kommande fem åren beräknar Skebo att investera cirka 2 mdkr med en byggnadstakt på 200 lägenheter per år i snitt. Nästa projekt blir en fortsättning av området Lilla Nipan på södra sidan älven mellan Campus och Parkbron. Där planeras 70 lägenheter, med fokus på ett- och tvåor. Under 2021 blir det också byggstart för 60–90 nya lägenheter på Kvarnbacken i





Kåge. Både Lilla Nipan etapp 2 och Kåge beräknas vara inflyttningsklara till hösten 2022. Inom samarbetet Byggrätt Norr kommer Skebo att komma igång med nyproduktion av 90 lägenheter på Klockarhöjden under 2021.

Hyresintäkter

Den höga efterfrågan på hyreslägenheter fortsätter, vilket leder till låga vakanser. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen var vid tidpunkten för upprättandet av årsredovisningen inte avslutade, varför hyresnivåerna för 2021 inte är satta.

På lokalsidan gäller som regel avtal med indexrelaterade hyror. I snitt beräknas lokalhyrorna öka med 0,28 % till 2021. Parallellt med detta pågår en översyn för att bättre marknadsanpassa hyresnivåerna för kommersiella lokaler i centrala staden.

Driftkostnader

Bolagets största driftkostnadspost är uppvärmningskostnaderna. Fjärrvärmelieferantören Skellefteå Kraft indikerar ingen prisökning för 2021 med hänsyn till att många kunder drabbats hårt ekonomiskt av coronapandemin. Energianvändningen förväntas minska genom de investeringar som gjorts i undercentraler, styr och ventilation under 2020 samt planerade investeringar under 2021.

Avfallstaxan och vattentaxan är oförändrade till 2021, i övrigt bedöms pris- och löneutvecklingen ligga i intervallet 2–2,5 % under 2021.

Fastighetsskatt

Fastighetstaxeringen sker vart tredje år. För hyreshus blir nästa taxering 2022 vilket innebär att fastighetsskatten för 2021 ligger kvar på samma nivå som 2020. Skebo äger också ett mindre bestånd av småhus som får nya taxeringsvärden 2021. Detta innebär en ökad kostnad med cirka 150 tkr.

Underhåll

Alla fastigheter har en underhållsplan både för det inre skicket och det utvändiga underhållet. De planerade underhållskostnaderna för

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	60 000	103 913	14 425	1 027 981	101 567	1 307 886
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				101 567	-101 567	0
Förändring av uppskrivningsfond		-3 358		3 358		0
Erhållna aktieägartillskott				90 000		90 000
Årets resultat					82 325	82 325
Belopp vid årets utgång	60 000	100 554	14 425	1 222 907	82 325	1 480 211

2021 ligger på 77 kr/kvm medan större underhållsinvesteringar som byte tak och fönster, fasadmålning, byte av ventilation med mera uppgår till 170 kr/kvm.

Investeringar

Investeringsvolymen beräknas uppgå till 214 mnkr under 2021. Nyproduktion av hyreslägenheter på Nipan, Kåge och Klockarhöjden står för den största volymen.

Finansiering

Under början av januari 2021 sålde Skebo 888 lägenheter samt ett antal lokaler på Morö Backe till ett värde på cirka 1,2 mdkr. Detta ger Skebo en hög soliditet och därmed väldigt bra förutsättningar att finansiera kommande nyproduktion av bostäder till stor del med eget kapital.

Resultatprognos

Rörelseresultatet förväntas uppgå till 107 mnkr och reavisten för fastighetsförsäljningar blir cirka 750 mnkr. Prognosen för resultat efter finansiella poster är 853 mnkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 222 906 637
Erhållet aktieägartillskott	90 000 000
Årets vinst	82 324 950
Summa vinstmedel	1 305 231 587

Disponeras så att
i ny räkning överföres

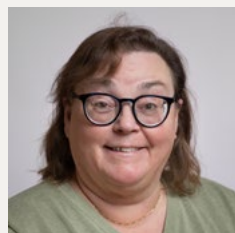
1 305 231 587

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

Styrelse & ledning



Harriet Classon
Styrelseordförande



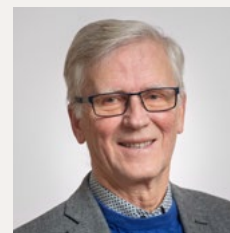
Ulrika Larsson
Vice styrelseordförande



Agneta Marklund
Styrelseledamot



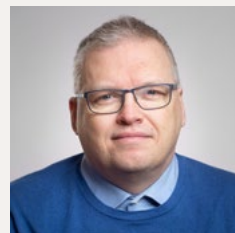
Ludwig Eriksson
Styrelseledamot



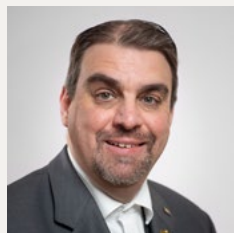
Gunnar Fransson
Styrelseledamot



Anna Holmström
Styrelseledamot



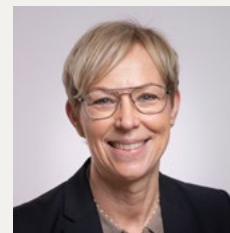
Börje Lindh
Styrelseledamot



Kjell Bergmark
Styrelseledamot



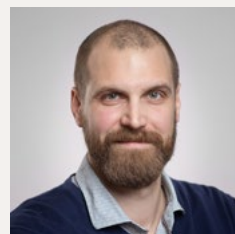
Ingrid Sundman
Styrelseledamot



Åsa Andersson
Vd



Cathrine Gustafsson
Ekonomichef



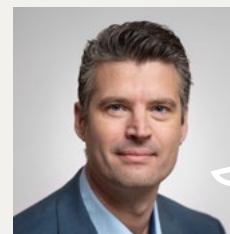
Petter Westerlund
Fastighetschef



Anna Ersson
Kund- och marknadschef



Kent Ek
Drift- och servicechef



Staffan Hansson
Controller



RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	1	472 018	454 680
Övriga rörelseintäkter		15 328	36 724
		487 346	491 404
Rörelsens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-54 062	-47 989
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2	-93 216	-95 679
Fastighetsskatt		-6 664	-6 533
Övriga externa kostnader	3	-61 147	-60 069
Personalkostnader	4	-41 997	-43 815
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 426	-82 810
Övriga rörelsekostnader		0	-3
		-276 512	-336 898
Rörelseresultat	5	210 834	154 506
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	-2 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-8	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 502	2 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18 479	-22 571
		-16 985	-22 367
Resultat efter finansiella poster		193 849	132 139
Bokslutsdispositioner		-90 000	-11 266
Resultat före skatt		103 849	120 873
Skatt på årets resultat	10	-21 524	-19 306
Årets resultat		82 325	101 5671

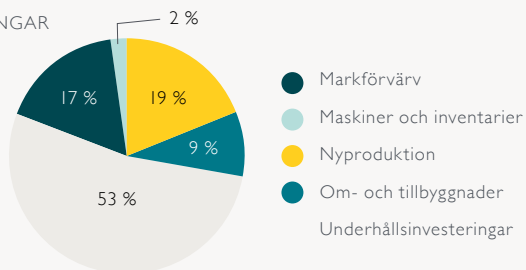
BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	2 926 922	2 698 311
Inventarier, verktyg och installationer	12	5 022	4 827
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	37 224	220 049
		2 969 168	2 923 187
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14, 15	7 474	50
Andelar i intresseföretag	16, 17	1 096	22
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	251
Andra långfristiga fordringar	19	384	416
		8 994	739
Summa anläggningstillgångar		2 978 162	2 923 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 248	2 699
Fordringar hos koncernföretag		4 274	1 198
Fordringar hos intresseföretag		10	0
Aktuella skattefordringar		26 198	7 510
Övriga fordringar		1 404	1 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	12 927	5 919
		46 061	18 621
Kassa och bank		16	21
Summa omsättningstillgångar		46 077	18 642
SUMMA TILLGÅNGAR		3 024 239	2 942 568

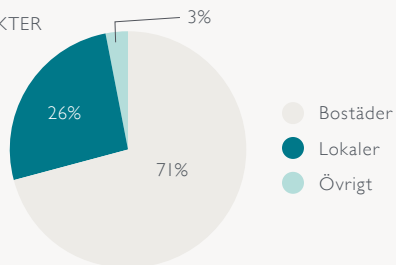
BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21,22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	23	100 554	103 913
Reservfond		14 425	14 425
		174 979	178 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 222 907	1 027 98
Årets resultat		82 325	101 567
		1 305 232	1 129 548
Summa eget kapital		1 480 211	1 307 886
Avsättningar	24		
Avsättningar för pensioner		793	929
Uppskjuten skatteskuld	25	100 551	79 467
Summa avsättningar		101 344	80 396
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	26	1 330 915	1 429 394
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 320	22 011
Skulder till koncernföretag		55 333	69 569
Övriga skulder		3 218	2 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	33 898	30 802
Summa kortfristiga skulder		111 769	124 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 024 239	2 942 568

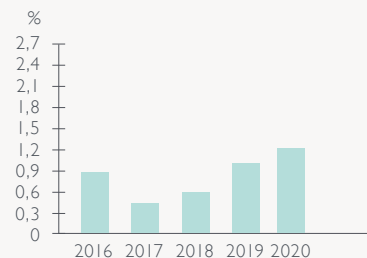
INVESTERINGAR



HYRESINTÄKTER



VAKANSGRAD



HYRESINTÄKTER

	2020		2019	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Bostäder brutto	344	1 066	330	1 040
Avgår vakanser	-3	-11	-2	-7
Avgår rabatter	-4	-11	-3	-11
Bostäder netto	337	1 044	325	1 023
Lokaler	125	1 576	120	1 515
Avgår vakanser	-2	-28	-2	-31
Lokaler netto	123	1 548	118	1 484
Övrigt	12	-	12	-
Summa hyresintäkter	472	1 148	455	1 148

KOMMENTARER TILL RESULTAT

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 194 mnkr. Det är 62 mkr högre än föregående år. Det beror främst på tidigare års nedskrivningar som återförts i år, totalt 64,8 mnkr.

Hyresintäkter

Nettohyresintäkterna uppgick under 2020 till 472 mnkr (455 mnkr), en ökning med 3,7 %. Kvarteret Strömsör som tillträdde våren 2020 har bidragit med 8,4 mnkr i intäkter. Hyrorna för bostäder höjdes i genomsnitt med 2,46 % från och med april månad. Den genomsnittliga vakansgraden för bostäder uppgick till 1,2 % (0,9 %). Vid utgången av året var 51 av totalt 5 327 lägenheter vakanta, varav 35 lägenheter på Ulriksgratan i Käge som ska rivas under nästa år. Generella tidsbundna rabatter under 2020 uppgick till 1,5 mnkr, samma nivå som 2019. Hyresrabatter till lokalhyresgäster som drabbats hårt av corona uppgick till 120 tkr. Underhållsrabatterna landade på 2,5 mnkr vilket är ca 100 tkr lägre jämfört med föregående år.

Övriga rörelseintäkter

Årets övriga intäkter består främst av uthyrning av personal 4,7 mnkr och bidrag för trygghetsboende 2,5 mnkr. Förra året fanns en reavinst från försäljningar av fastigheten Oxen 7 på 24,8 mnkr. I övriga intäkter ingår också tillval, extra beställningar av hyresgäster och skadeersättningar.

Reparations- och underhållskostnader

Bolagets ambition är att så långt som möjligt hålla nere driftskostnaderna för att ge utrymme för underhåll, ombyggnationer och finansiering till nyproduktion. Val av material görs alltid ur ett både ekonomiskt och hållbarhetsmässigt perspektiv. Därigenom finns förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt av fastighetskapitalet.

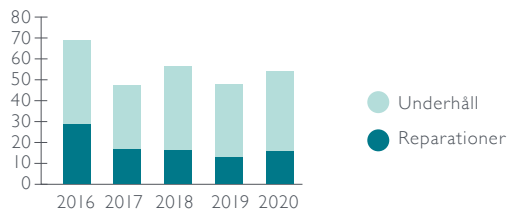
Skebo följer redovisningsregelverket K3 med komponentavskrivning vilket medför att större underhållsåtgärder tas upp som en tillgång på fastigheternas bokförda värde och kostnadsförs genom planerliga avskrivningar.

I år har underhållskostnader ökat med 4 mnkr (11 %) jämfört med föregående år. Det har varit ovanligt många vattenskadorna och högre omflyttningsgrad vilket leder till underhållsbehov av inre ytskikt när hyresgästerna flyttar ut.

REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2020		2019	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Reparation	16	39	13	34
Underhåll	38	96	35	87
Totalt	54	135	48	121

REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER



VERKSAMHETENS KOSTNADER

Reparations- och underhållskostnader	14,2 %
Taxebundna fastighetskostnader	28,4 %
Fastighetsskatt	1,9 %
Övriga externa kostnader	17,8 %
Personalkostnader	13,0 %
Avskrivningar/nedskrivningar	24,6 %

TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2020		2019	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Eluppvärmning	2	4	2	5
Fastighetsel	17	43	20	51
Fjärrvärme	39	102	42	105
Sophantering	15	38	15	39
Vatten	20	51	17	42
Totalt	93	238	96	242

Taxebundna kostnader

Skellefteå Kommun införde ny VA-taxa 2020 som gjorde att kostnad för vatten och avlopp ökade med 3,7 mnkr. Fastigheterna värms i huvudsak upp med fjärrvärme, och uppvärmningskostnaderna under 2020 uppgick till 40,6 mkr (43,3 mkr). Uppvärmningen utgör 44 % av de totala taxebundna kostnaderna och motsvarar 102 kr/m² (109 kr/m²). Första kvartalet 2020 var ovanligt varmt vilket ledde till minskad kostnad.

Fastighetsskatt och fastighetsavgifter

Senaste fastighetstaxeringen för hyreshus var 2019. Fastighetsavgiften för lägenheter 2020 var 1 429 kr/lgh (1377 kr/lgh). Fastighets-skatten ökade marginellt med ca 130 tkr.

FASTIGHETSSKATT OCH FASTIGHETSAVGIFTER

	2020		2019	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Hyreshus	6,0	15	5,8	14
Småhus	0,7	2	0,7	2
Totalt	6,7	17	6,5	16

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under året till 61 mnkr (60 mnkr). Köpta tjänster för fastighetsskötsel är den enskilt största posten. Där ingår yttre fastighetsskötsel, snöröjning och sandning, kontroll av hissar och ventilation, städning och bevakningskostnader. Kostnadsökningen beror främst på merkostnader för yttre skötsel och att energideklarationer har upprättats för hela fastighetsbeståndet.

Personalkostnader

De totala personalkostnaderna uppgick till 42 mnkr (44 mnkr), vilket motsvarar 105 kr/m² (110 kr/m²). Antalet anställda har minskat från 54 till 52 personer. Delar av Skebos personal jobbar åt Skellefteå Industrihus AB i och med att bolagen har en gemensam organisation. Detta faktureras regelbundet till självkostnadspris enligt upprättat avtal. Övriga personalkostnader avser kostnader för uttagsskatt, utbildning och personalvård.

Avskrivningar och nedskrivningar

Skebo följer redovisningsreglerna enligt K3, vilket innebär komponentavskrivning på fastigheterna. Det är en avskrivningsmetod som grundar sig på att olika komponenter i en fastighet särskiljs och skrivs av var för sig utifrån de olika långa nyttjandeperioder som respektive komponent bedöms ha. I år har det resulterat i en avskrivning på i snitt 3,1 % (3,0 %) på våra byggnader. För inventarier, verktyg och installationer är avskrivningsprocenten mellan 20 och 33. I samband med bokslutet har en värdering av varje fastighet i beståndet genomförts.

Marknadsvärdena har gått upp i Skellefteå senaste året vilket medförde att tidigare års nedskrivningar kunde återföras med totalt 65 mnkr.

AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2020		2019	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Avskrivningar	-84	-211	-83	-209
Nedskrivningar	-	-	-	-
Återförda nedskrivningar	65	163	-	-
Totalt	-19	-49	-83	-209

Finansnetto

Skellefteå Kommun borgar för samtliga lån och tar ut en borgensavgift beräknat på lånat kapital. Borgensavgiften uppgår till 0,3 % vilket motsvarar ca 4 mnkr. Varje år görs en oberoende granskning av borgensavgiften för att säkerställa att den är marknadsmässig. Årets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick till 1,3 % (1,4 %), beräknat som årets räntekostnad i relation till den genomsnittliga lånevolymen under året.

SKULDER OCH FINANSNETTO*

	2020		2019	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Räntebärande skulder	1 331	3 339	1 429	3 601
Finansnetto	-17	-43	-20	-51

*Exklusive realisationsresultat

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

Fastigheter

Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår per den 31 december 2020 till 2 964 mnkr (2 918 mnkr). I rubriken ingår byggnader, mark, markanläggningar samt pågående ny- och ombyggnationer och tillsammans utgör dessa poster 98 % av balansomslutningen.

Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet är beräknat till 4,6 mdkr (3,7 mdkr). Fastigheternas ökade bokförda värde jämfört med föregående år är hänförligt till årets investeringar avseende om-, till- och nybyggnationer samt K3 aktiveringar minskat med årets avskrivningar och försäljningar.

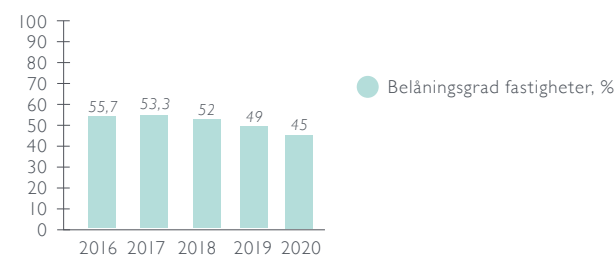
FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÅNING

	2020		2019	
	mnkr	kr/m ²	mnkr	kr/m ²
Fastigheter	2 964	7 436	2 918	7 352
Räntebärande skulder	1 331	3 339	1 429	3 601

Lån och skuldsättning

Per den 31 december 2020 uppgick räntexponeringen, bestående av checkkredit, till 1 331 mnkr (1 429 mnkr). All upplåning sker via Skellefteå Stadshus internbank via koncernkontosystem och är säkerställda via kommunal borgen. Soliditeten är mycket god och belåningsgraden uppgår till 45 % (49 %).

BELÅNINGSGRAD*



*Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna



KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		210 834	154 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.:			
Avskrivningar och nedskrivningar		84 232	82 810
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar		-121	-24 856
Förändring av avsättningar		-136	64
Återförda nedskrivningar		-64 806	0
Erhållen ränta		1 502	2 202
Erlagd ränta		-18 487	-22 572
Erhållna utdelningar		2	2
Justering köpesskilling		0	-2 000
Betald inkomstskatt		-19 128	-25 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		193 892	164 417
<i>Förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-8 752	-1 570
Förändring rörelseskulder		-13 259	2 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten		171 881	164 857
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-65 407	-108 253
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		153	37 618
Förvärv av andelar i koncernföretag		-7 424	0
Förvärv av andelar i intressebolag		-1 074	-22
Avyttring av övriga andelar		201	0
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar		144	-66
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 407	-70 723
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållna aktieägartillskott		90 000	0
Lämnade koncernbidrag		-90 000	-11 266
Nettoförändring koncernkonto		-98 479	-82 867
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-98 479	-94 133
Årets kassaflöde		-5	1
Likvida medel vid årets början		21	20
Likvida medel vid årets slut		16	21
Beviljad koncernlimit		1 600 000	1 550 000

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mnkr	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning					
Hysesintäkter netto	472	455	449	438	451
Övriga intäkter ^{1,2}	15	37	29	11	11
Rep- och underhållskostnader	-54	-48	-55	-46	-69
Taxebundna fastighetskostnader	-93	-96	-95	-93	-97
Fastighetsskatt	-7	-7	-6	-6	-6
Övriga driftkostnader	-61	-60	-55	-54	-52
Personalkostnader	-42	-44	-41	-39	-43
Avskrivningar och nedskrivningar	-19	-83	-93	-132	-72
Övriga rörelsekostnader	-	-	-1	-0	-1
Finansnetto	-17	-22	-25	-53	218
Resultat efter finansiella poster	194	132	107	26	340
Balansräkning					
Fastigheter	2 964	2 918	2 907	2 828	2 678
Övriga anläggningstillgångar	14	6	4	4	54
Omsättningstillgångar	46	19	10	14	40
Summa tillgångar	3 024	2 943	2 921	2 846	2 772
Eget kapital	1 480	1 308	1 206	1 124	1 055
Avsättningar	101	81	80	82	63
Långfristiga skulder	1 331	1 429	1 512	1 508	1 492
Kortfristiga skulder	112	125	123	132	162
Summa eget kapital och skulder	3 024	2 943	2 921	2 846	2 772
Fastigheter					
Lägenheter, st	5 327	5 233	5 235	5 217	5 099
Lägenheter, yta kvm	322 333	317 455	318 152	318 857	310 410
Lokaler, st	223	226	239	243	239
Lokaler, yta kvm	78 961	78 460	79 879	79 921	78 876
Totalyta	401 294	395 915	398 031	398 778	389 286

DEFINITIONER AV NYCKELTAL (PÅ SID 35)

1. Andel lägenheter som varit outhyrda under året
2. Antal vakanta lägenheter per 31/12
3. Andel lokaler som varit outhyrda under året.
4. Hysesförändringen för bostäder
5. Räntan som i genomsnitt belöper på företagets långfristiga skulder

6. Rörelseresultatet + finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader
7. Investeringar i materiella tillgångar samt förvärv av dotterföretag
8. Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheterna
9. Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital

FLERÅRSÖVERSIKT

NYCKELTAL FÖRVALTNING/ FINANSIERING	2020	2019	2018	2017	2016
1. Vakansgrad, bostäder, %	1,2	0,9	0,6	0,5	0,3
2. Vakanta lägenheter, antal	51	35	20	20	14
3. Vakansgrad, lokaler, %	5,7	8,0	8,0	8,0	5,0
4. Hyresförändring i %	2,46	1,7	0,5	0,7	0,5
5. Genomsnittlig ränta, brutto, %	1,3	1,4	1,5	1,8	1,9
6. Räntetäckningsgrad, ggr	11,5	6,9	5,2	2,4	3,0
7. Investeringar, mkr	65	108	188	139	205
8. Belåningsgrad, %	45	49	52	53	56
9. Soliditet, %	48,9	44,4	41,3	39,5	38,1
10. Medelantalet anställda	52	54,0	52	54	59
11. Sjukfrånvaro %	2,7	2,5	3,3	5,9	2,6
Belopp kr/kvm	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning					
Hyresintäkter netto	1 184	1 145	1 128	1 098	1 159
Övriga intäkter ^{1,2}	38	93	73	28	28
Rep- och underhållskostnader	-136	-121	-138	-115	-177
Taxebundna fastighetskostnader	-234	-241	-239	-233	-249
Fastighetsskatt	-17	-16	-15	-15	-15
Övriga driftkostnader	-153	-151	-138	-135	-134
Personalkostnader	-105	-110	-103	-98	-110
Av- och nedskrivningar	-49	-209	-234	-331	-185
Övriga rörelsekostnader	-	-0	-3	-1	-3
Finansnetto	-43	-57	-63	-133	560
Resultat efter finansiella poster	486	332	269	65	873
Balansräkning kr/kvm					
Fastigheter	7 436	7 352	7 303	7 092	6 879
Övriga anläggningstillgångar	35	14	10	10	139
Omsättningstillgångar	116	47	25	35	103
Summa tillgångar	7 587	7 413	7 339	7 137	7 121
Eget kapital	3 713	3 295	3 030	2 819	2 710
Avsättningar	254	203	201	206	162
Långfristiga skulder	3 339	3 601	3 799	3 782	3 833
Kortfristiga skulder	280	315	309	331	416
Summa eget kapital och skulder	7 587	7 413	7 339	7 137	7 121

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på ned-

skrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Avsättningar

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

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde när det är rimligt och

säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Koncernförhållanden

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

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

Kassaflödesanalys

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Bostäder	344 069	330 308
Outhyrt	-3 696	-2 174
Underhållsrabatter	-2 530	-2 626
Övriga rabatter	-865	-885
	336 978	324 622
Lokaler	125 073	118 847
Outhyrt	-3 738	-2 430
Övriga rabatter	-121	0
	121 213	116 417
Garage och p-platser	16 042	15 588
Outhyrt	-2 215	-1 946
	13 827	13 642

Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2020	2019
Vatten	20 409	16 680
Sophantering	15 249	15 363
Fastighetsel	16 945	20 367
Uppvärmning	40 613	43 269
	93 216	95 679

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2020	2019
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	163	100
Skatterådgivning	91	41
	254	141
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	60	62
	60	62

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	21	21
Män	31	33
	52	54
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 603	1 830
Övriga anställda	24 996	25 295
	26 600	27 125
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	518	583
Pensionskostnader för övriga anställda	2 274	2 636
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 754	9 513
	11 546	12 732
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 145	39 857

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	56 %	56 %
Andel män i styrelsen	44 %	44 %

Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	45,92 %	16,29 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	34,96 %	33,99 %

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020	2019
Justering köpeskilling	0	-2 000
	00	-2 000

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2020	2019
Erhållna utdelningar	2	2
Resultat vid avyttringar	-10	0
	-8	2

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Återbäring internbanken	1 385	2 114
Övriga ränteintäkter	117	88
	1 502	2 202

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader till koncernföretag	18 479	22 566
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		5
	18 479	22 571

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-440	-18 380
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-21 084	-926
Totalt redovisad skatt	-21 524	-19 306

Avstämning av effektiv skatt

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		103 849		120 873
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-22 224	21,40	-25 867
Ej avdragsgilla kostnader	0,11	-119	0,44	-538
Återförd reservering	-0,59	610	0,00	0
Återlagda nedskrivningar	-13,35	13 869	0,00	0
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	2,20	-2 289	2,00	-2 414
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnad	-9,35	9 713	-4,37	5 287
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig försäljning av fastigheter	0,00	0	-4,26	5 152
Redovisad effektiv skatt	0,42	-440	15,21	-18 380

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 851 248	3 813 907
Inköp	15 967	5 784
Försäljningar/utrangeringar	0	-17 971
Omklassificeringar	230 939	49 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 098 154	3 851 248
Ingående avskrivningar	-1 108 489	-1 032 987
Försäljningar/utrangeringar	0	6 531
Omklassificeringar	15 509	0
Årets avskrivningar	-83 101	-82 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 207 099	-1 108 489
Ingående uppskrivningar	155 617	156 940
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 323
Utgående ackumulerade uppskrivningar	155 617	155 617
Ingående nedskrivningar	-200 066	-200 066
Återförda nedskrivningar	64 806	0
Omklassificeringar	15 509	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-119 751	-200 066
Utgående redovisat värde	2 926 922	2 698 311
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	2 926 922	2 698 311
Verkligt värde	4 566 720	3 707 821

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 864	13 869
Inköp	1 326	2 462
Försäljningar/utrangeringar	-634	-2 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 557	13 864
Ingående avskrivningar	-9 037	-10 727
Försäljningar/utrangeringar	634	2 467
Årets avskrivningar	-1 131	-777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 535	-9 037
Utgående redovisat värde	5 022	4 827

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	220 049	169 570
Under året nedlagda kostnader	48 114	100 007
Under året genomförda omfördelningar	-230 939	-49 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 224	220 049
Utgående redovisat värde	37 224	220 049

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50	50
Inköp	7 424	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 474	50
Utgående redovisat värde	7 474	50

Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Skelleftebostäder				
Parkering AB	100%	100%	500	50
Morö Backe Holding AB	100%	100%	25 000	25
Morö Backe Fastigheter AB	100%	100%	25 000	25
Ringduvan Holding				
Skellefteå AB	100%	100%	25 000	25
Ringduvan Skellefteå AB	100%	100%	25 000	25
Butiken I i Skellefteå AB	100%	100%	500	7 324
				7 474
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skelleftebostäder				
Parkering AB	556966-5648	Skellefteå	353	-508
Morö Backe Holding AB	559276-5209	Skellefteå	25	0
Morö Backe Fastigheter AB	559276-5217	Skellefteå	25	0
Ringduvan Holding				
Skellefteå AB	559276-5183	Skellefteå		
Ringduvan Skellefteå AB	559276-5191	Skellefteå		
Butiken I i Skellefteå AB	559002-8121	Skellefteå	32	8

Not 16 Andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22	0
Inköp	0	22
Aktieägartillskott	1 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 096	22
Utgående redovisat värde	1 096	22

Not 17 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Byggrätt Norr AB	43	43	215	1 096
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	2 511	-39

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251	251
Försäljningar/utrangeringar	-211	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	251
Utgående redovisat värde	40	251

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	416	350
Tillkommande fordringar	0	67
Avgående fordringar	-33	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384	416
Utgående redovisat värde	384	416

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäljningskostnader	7 600	0
Förutbetalda försäkringspremier	1 911	2 964
Förutbetalda drift- och underhållskostnader	351	237
Förutbetalda kostnader kabel-tv	474	551
Övriga förutbetalda kostnader	2 091	2 166
Upplupen inäkt	500	0
	12 927	5 919

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2020-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	1 222 907	
årets vinst	82 325	
	1 305 232	
Disponeras så att i ny räkning överföres	1 305 232	

Not 23 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	103 913	107 381
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-3 358	-3 469
Belopp vid årets utgång	100 554	103 913

Not 24 Avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Avsättningar enligt tryggandelagen, KPA pensioner	793	929
	793	929

Not 25 Uppskjuten skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	100 551	79 467
Belopp vid årets utgång	100 551	79 467

Not 26 Skulder till koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristig räntebärande skuld		
Skellefteå Stadshus AB	1 330 915	1 429 394
	1 330 915	1 429 394

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	3 127	3 002
Upplupna sociala avgifter	982	947
Övriga upplupna kostnader	3 017	5 624
Förutbetalda hyresintäkter	26 771	21 228
	33 898	30 802

Not 28 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigo garantibelopp	525	530
	525	530

Skellefteå 2021-03-02

Harriet Classon
Ordförande

Kjell Bergmark

Ulrika Larsson

Ludwig Eriksson

Börje Lindh

Gunnar Fransson

Agneta Marklund

Ingrid Sundman

Anna Holmström

Åsa Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-05 Ernst & Young AB

Fredrik Lundgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skelleftebostäder AB för räkenskapsåret 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 21–41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skelleftebostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skelleftebostäder AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av vd har ordet, sammanfattning och nyckeltal, året i korthet, verksamhetsberättelse samt sammanställning av fastigheter och återfinns på sidorna 3–14, 19–20 samt 44–47.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

tighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skelleftebostäder AB för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skelleftebostäder AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den

löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 15–18 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Skellefteå 2021-03-05
Ernst & Young AB

Fredrik Lundgren
Auktoriserad revisor

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETER

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värdeminsk. t.o.m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Total- yta
CENTRALORTEN														
001	Oden 9	1956	31 011 565	30 461 565	-9 929 666	20 531 899	550 000	21 081 899	25 840	26	12	1 656	2 166	3 822
002	Heimdall 14	1961	17 297 535	17 111 535	-3 151 636	13 959 899	186 000	14 145 899	23 758	45	2	2 596	126	2 722
004	Fältskären 1	1973	28 527 948	28 402 948	-11 684 681	16 718 267	125 000	16 843 267	45 037	78	0	5 341	0	5 341
005	Läkaren 2	1967	10 244 849	10 133 139	-2 531 270	7 601 869	111 710	7 713 579	18 156	33	0	2 240	0	2 240
006	Läkaren 1	1961	41 105 867	40 835 867	-11 588 320	29 247 547	270 000	29 517 547	49 039	104	5	5 808	318	6 126
007	Hägglund 25	1950	21 209 260	21 165 260	-6 085 678	15 079 582	44 000	15 123 582	21 484	45	3	2 615	205	2 820
008	Musseronen 3	1952	30 433 002	30 314 987	-8 474 283	21 840 704	118 015	21 958 719	35 215	60	2	4 440	136	4 576
009, 010	Embla 24, Ask 42	1989	16 714 362	16 584 362	-7 530 654	9 053 708	130 000	9 183 708	16 516	24	0	1 844	0	1 844
011	Uranus 9	1991	6 414 630	6 006 630	-2 603 513	3 403 117	408 000	3 811 117	6 865	12	0	838	0	838
012	Oden 9, "Odenskrapan"	2016	90 006 293	90 006 293	-6 284 923	83 721 370	-	83 721 370	49 680	43	0	2 938	0	2 938
013	Heimdall 14, Hofgränd	2017	83 193 766	79 673 766	-5 732 013	73 941 753	3 520 000	77 461 753	40 162	31	1	2 444	142	2 586
101	Bygget 1	1993	153 478 840	149 902 230	-56 904 452	92 997 778	3 576 610	96 574 388	122 797	174	3	11 867	245	12 112
102	Eriksbo 2	1995	234 641 737	229 531 327	-93 682 762	135 848 565	5 110 410	140 958 975	131 463	191	17	11 712	5 651	17 363
103	Bygget 3	2011	15 924 496	15 113 571	-2 698 723	12 414 848	810 925	13 225 773	-	12	1	429	312	741
106	Grottan 1	2017	17 587 168	16 516 738	-1 531 680	14 985 058	1 070 430	16 055 488	-	6	1	234	224	458
107	Fältspaten 3	2017	19 362 548	17 242 320	-1 599 636	15 642 684	2 120 228	17 762 912	-	-	1	-	558	558
111	Lövsångaren 7	1994-98	22 106 616	21 245 316	-8 541 856	12 703 460	861 300	13 564 760	20 646	34	2	2 094	200	2 294
112	Stegen 2, Stegen 3	1993, 2008	13 683 050	13 234 130	-4 713 738	8 520 392	448 920	8 969 312	-	11	4	377	398	775
113	Dammluckan 22, Hjulet 1	1991	11 016 666	10 766 666	-4 752 903	6 013 763	250 000	6 263 763	6 461	16	0	1 271	0	1 271
117	Orkestern 7	1970, 1990	51 321 616	50 432 936	-25 491 520	24 941 416	888 680	25 830 096	1 919	86	11	4 392	5 771	10 163
119	Björkebo 2	1991	20 240 481	19 240 481	-7 499 080	11 741 401	1 000 000	12 741 401	11 108	20	0	1 704	0	1 704
121	Fiolen 2	1979	923 800	896 800	-393 931	502 869	27 000	529 869	-	6	0	290	0	290
122	Nyckelpigan 2	2013	72 920 980	71 420 980	-12 192 712	59 228 268	1 500 000	60 728 268	0	60	1	1 926	2 774	4 700
123	Rödhamnen 1	1988	8 307 333	7 665 133	-3 304 234	4 360 899	642 200	5 003 099	10 759	16	0	1 348	0	1 348
124	Fiolen 14	1990	4 934 694	4 314 694	-1 822 161	2 492 533	620 000	3 112 533	3 801	6	0	642	0	642
125	Strängen 1	1992	5 018 693	4 618 693	-1 963 866	2 654 827	400 000	3 054 827	9 272	8	0	856	0	856
126	Duvan 12	1991	24 081 869	23 394 189	-10 015 341	13 378 848	687 680	14 066 528	18 453	73	0	1 745	0	1 745
127	Advokaten 6	1995	64 694 285	63 289 785	-22 691 809	40 597 976	1 404 500	42 002 476	-	70	1	2 735	1 447	4 182
128	Nipan 17	1954	1 722 000	1 300 000	-348 298	951 702	422 000	1 373 702	1 836	-	0	-	0	-
	Nipan 17	1943	6 250 000	0	0	0	6 250 000	6 250 000	1 274	-	0	-	0	-
	Nipan 17	1976	2 755 913	2 139 913	-142 222	1 997 691	616 000	2 613 691	1 137	-	0	-	0	-
	Nipan 17	1976	2 864 334	2 176 334	-144 666	2 031 668	688 000	2 719 668	1 162	-	0	-	0	-
129	Släden 5	2010	15 862 089	15 048 637	-3 020 251	12 028 386	813 452	12 841 838	4 985	15	1	562	395	957
151	Flundran 11	1971	13 128 325	7 000 000	-1 725 422	5 274 578	6 128 325	11 402 903	5 515	6	-	563	-	563
155	Rödhamnen 5	2014	27 255 773	26 241 773	-3 337 514	22 904 259	1 014 000	23 918 259	-	14	1	558	357	915
156	Rödhamnen 6	2016	19 064 456	17 345 591	-2 003 636	15 341 955	1 718 865	17 060 820	-	7	1	259	282	541
157	Nipan 17, "Lilla Nipan"	2018	63 374 440	60 874 440	-2 978 286	57 896 154	2 500 000	60 396 154	-	52	-	1 835	-	1 835
158	Nipan 9,11,12 (mark för nyproduktion)		11 300 001	0	0	0	11 300 001	11 300 001	-	-	-	-	-	-
160	Brahe 28	1978	17 684 136	17 449 136	-5 203 449	12 245 687	235 000	12 480 687	22 295	45	2	2 404	149	2 553
162	Ringduvan 8	2014	102 343 316	97 137 541	-14 200 581	82 936 960	5 205 775	88 142 735	49 000	48	0	3 380	0	3 380
163	Kaplanen 2	1970	4 274 648	4 201 648	-1 353 386	2 848 262	73 000	2 921 262	8 718	24	1	1 094	45	1 139
164	Göta 1, 2, 12, Skandia 1	1970	9 042 288	8 464 839	-2 876 577	5 588 262	577 449	6 165 711	16 343	24	2	1 869	109	1 978
165	Värbäcken 5	1983	1 777 692	1 596 817	-395 685	1 201 132	180 875	1 382 007	-	0	1	0	230	230
166	Göta 8	1989	4 488 532	4 255 257	-1 860 455	2 394 802	233 275	2 628 077	3 961	4	0	484	0	484

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värdeminsk. t.o.m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Total- yta
167	Björnen 19	1962	2 475 549	1 979 459	-636 746	1 342 713	496 090	1 838 803	7 344	12	1	893	40	933
168	Björnen 19	1959	11 740 696	11 204 716	-1 495 183	9 709 533	535 980	10 245 513	8 512	11	1	963	91	1 054
169	Uttern 5	1964	3 473 778	2 990 428	-802 082	2 188 346	483 350	2 671 696	5 106	11	0	616	0	616
170	Tor 3	1981	102 384 131	101 384 131	-20 326 958	81 057 173	1 000 000	82 057 173	27 600	88	1	4 169	1 753	5 922
171	Ringduvan 8	1962	11 395 492	11 300 572	-4 188 998	7 111 574	94 920	7 206 494	20 083	42	3	2 033	438	2 471
172	Tärnan 18	1966	3 132 537	3 096 537	-1 178 130	1 918 407	36 000	1 954 407	6 894	16	1	907	60	967
173	Brunnsgården 9	1957	1 878 708	1 859 708	-660 929	1 198 779	19 000	1 217 779	5 815	9	1	697	122	819
174	Dammluckan 24	1994	5 797 231	5 674 151	-2 469 878	3 204 273	123 080	3 327 353	-	10	2	452	264	716
175	Strömsör 2	1940	2 764 484	2 638 724	-1 275 147	1 363 577	125 760	1 489 337	3 896	4	0	498	0	498
176	Höken 8	1985	91 981 754	89 719 754	-25 783 062	63 936 692	2 262 000	66 198 692	67 266	66	2	3 920	2 046	5 966
177	Mjölaren 3	1986	43 316 679	42 133 429	-14 668 314	27 465 115	1 183 250	28 648 365	-	54	1	2 550	1 483	4 033
178	Måsen 20	1987	80 432 803	78 850 588	-27 208 216	51 642 372	1 582 215	53 224 587	61 112	68	3	4 758	610	5 368
179	Heimdall 14, vårdcentral o trähuskvarteret	1960	54 755 878	49 200 615	-7 155 729	42 044 886	5 555 263	47 600 149	14 480	22	11	1 676	3 801	5 477
180	Tor 3	1986	48 222 810	45 058 600	-15 212 375	29 846 225	3 164 210	33 010 435	50 901	73	1	5 259	95	5 354
181	Svalan 5 (Strömsör)	2020	185 683 888	177 644 154	-1 404 638	176 239 516	8 039 734	184 279 250	8 400	118	-	6 175	0	6 175
182	Orren 18	1970,1991	13 724 866	12 857 229	-5 942 438	6 914 791	867 637	7 782 428	13 669	39	0	1 427	0	1 427
183	Pantern 10	1993	66 095 396	64 501 296	-25 571 211	38 930 085	1 594 100	40 524 185	44 112	65	2	3 441	2 454	5 895
184	Lärkan 11	1991	99 595 495	87 987 985	-26 719 910	61 268 075	11 607 510	72 875 585	78 615	96	6	6 861	685	7 545
185	Dagsmejan 1	1987	25 314 560	23 262 560	-7 910 763	15 351 797	2 052 000	17 403 797	21 729	38	0	3 638	0	3 638
186	Visheten 1	1989	158 200 932	152 192 832	-61 128 120	91 064 712	6 008 100	97 072 812	105 275	223	6	15 038	794	15 832
188	Junibacken 66, 70	1988	1 163 197	1 054 512	-506 322	548 190	108 685	656 875	2 347	2	0	179	0	179
189	Rådigheten 2	1989	4 010 416	3 940 915	-1 748 571	2 192 344	69 501	2 261 845	-	4	1	236	144	380
190	Klokheten 1	1991	148 692 496	143 130 296	-60 555 254	82 575 042	5 562 200	88 137 242	97 870	198	6	13908	614	14522
191	Godheten 7	1990	30 019 595	28 066 595	-11 686 286	16 380 309	1 953 000	18 333 309	29 220	55	1	4 179	74	4 253
192	Troheten 3	1989	58 218 129	54 700 129	-18 541 266	36 158 863	3 518 000	39 676 863	62 727	121	1	9 456	83	9 539
193	Ömheten 5	1991	42 269 207	39 863 943	-15 639 182	24 224 761	2 405 264	26 630 025	39 200	80	0	6 141	0	6 141
195	Rådigheten 2	1996	25 658 140	25 070 140	-7 352 699	17 717 441	588 000	18 305 441	-	27	1	865	877	1 742
196	Heimdall 12	1965	25 197 770	23 997 770	-5 517 610	18 480 160	1 200 000	19 680 160	17 747	21	1	1 302	232	1 534
197	Soldiset 2	2010	14 437 495	13 928 430	-2 637 927	11 290 503	509 065	11 799 568	-	12	1	385	288	673
200	Omsorgen 1	1992	46 444 074	31 312 923	-2 580 999	28 731 924	15 131 151	43 863 075	24 255	70	-	5 321		5 321
201	Konsumenten 2	2012	63 121 097	62 121 097	-9 614 912	52 506 185	1 000 000	53 506 185	-	60	1	1 926	2 234	4 160
BERGSBYN														
230	Guldåkern 16, Klintåkern 1	1991	16 816 629	15 330 229	-8 551 764	6 778 465	1 486 400	8 264 865	17 452	32	0	2 632	0	2 632
240	Barnhemmet 10	2013	25 773 699	24 973 699	-4 532 569	20 441 130	800 000	21 241 130	-	12	1	469	336	805
URSVIKEN														
21	Pumpen 1	1993	11 077 233	10 927 233	-4 596 591	6 330 642	150 000	6 480 642	-	1	1	49	771	820
22	Tullaren 7	1995	5 734 575	5 523 175	-2 334 443	3 188 732	211 400	3 400 132	2 967	4	1	239	237	476
23	Kolvstången 2	2007	7 732 343	7 202 124	-1 730 831	5 471 293	530 219	6 001 512	-	6	1	188	129	317
24	Ventilen 2, Cylindern 3, Kamratskapet 3	1991	32 031 016	31 403 176	-14 227 118	17 176 058	627 840	17 803 898	13 586	40	0	2 938	0	2 938
25	Kumminet 1	2006	7 679 239	7 433 538	-1 863 080	5 570 458	245 701	5 816 159	-	5	1	156	153	309
26	Pepparn 6	1993	4 093 915	3 821 040	-1 690 022	2 131 018	272 875	2 403 893	-	4	1	116	225	341
27	Trivseln 14	1982, 86, 89	60 077 954	59 398 829	-17 591 575	41 807 254	679 125	42 486 379	15 928	85	1	5 691	1 047	6 738
28	Tullaren 13	1960, 1982	13 584 523	13 500 773	-4 649 066	8 851 707	83 750	8 935 457	887	28	1	2 114	150	2 264
29	Stuvaren 11	1990	4 870 657	4 604 657	-2 047 221	2 557 436	266 000	2 823 436	5 045	12	0	1 120	0	1 120

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värde minskn. t.o.m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Total-yta
30	Trivseln 10	2001	2 865 752	2 865 752	-952 367	1 913 385	0	1 913 385	-	2	1	124	80	204
SKELLEFTEHAMN														
41	Roddaren 3	1987	11 311 091	10 816 051	-4 239 853	6 576 198	495 040	7 071 238	6 708	21	0	1 845	0	1 845
42	Sveaborg 8	1973	14 997 185	14 767 625	-5 329 171	9 438 454	229 560	9 668 014	17 417	81	0	5 220	0	5 220
43	Kajutan 2	1965	0	0	0	0	0	-	2 983	16	1	935	56	991
44	Flamugnen 11	1978	47 654 845	46 654 845	-9 037 882	37 616 963	1 000 000	38 616 963	-	50	4	2 012	2 106	4 118
45	Krossen 4	1977	16 919 068	16 201 368	-6 308 888	9 892 480	717 700	10 610 180	12 187	57	4	3 327	614	3 941
46	Riggen 4	2010	13 804 680	13 402 443	-2 822 720	10 579 723	402 237	10 981 960	-	12	1	385	288	673
KÅGE					0	0								
310	Storkåge 29:1	1967	2 563 754	2 453 754	-2 552 729	-98 975	110 000	11 025	10 169	36	0	2 988	0	2 988
311	Storkåge 29:1	1960	798 441	764 441	-349 418	415 023	34 000	449 023	867	4	0	244	0	244
312	Storkåge 4:83	1984	66 212 908	64 822 708	-18 900 291	45 922 417	1 390 200	47 312 617	-	59	6	2 441	4 085	6 526
320	Storkåge 4:14	1974	3 679 029	3 584 029	-1 534 751	2 049 278	95 000	2 144 278	6 586	28	0	1 718	0	1 718
322	Storkåge 14:19	1991	84 066 075	81 286 275	-36 610 492	44 675 783	2 779 800	47 455 583	37 454	109	3	7 590	41	7 631
325	Storkåge 74:1	2015	28 844 998	27 787 078	-3 397 925	24 389 153	1 057 920	25 447 073	-	12	1	432	365	797
330	Storkåge 96:4	1965	1 046 624	1 029 624	-686 164	343 460	17 000	360 460	1 629	7	1	442	69	511
BOLIDEN														
430	Bjurliden 1:473	1967	5 033 734	4 891 734	-3 267 551	1 624 183	142 000	1 766 183	2 327	28	1	1 798	42	1 840
440	Bjurliden 1:473	1971	4 611 591	4 490 591	-3 193 699	1 296 892	121 000	1 417 892	3 270	36	0	2 544	0	2 544
451	Bjurliden 1:490, 1:491	1930, 60, 70	11 550 746	11 054 746	-5 375 632	5 679 114	496 000	6 175 114	3 214	44	0	3 204	0	3 204
452	Bjurliden 1:486	1930, 61, 87	1 746 919	1 666 219	-875 985	790 234	80 700	870 934	671	8	0	448	0	448
453	Bjurliden 1:521	1989	5 696 675	5 191 175	-2 900 433	2 290 742	505 500	2 796 242	1 707	20	0	1 296	0	1 296
460	Bjurliden 1:487	1972	8 979 826	8 807 826	-4 854 667	3 953 159	172 000	4 125 159	4 665	50	1	3 586	56	3 642
470	Bjurliden 1:488	1960	5 078 648	5 026 648	-2 445 862	2 580 786	52 000	2 632 786	1 664	26	0	1 701	0	1 701
479	Bjurliden 1:568	1991	4 362 987	4 034 027	-2 331 341	1 702 686	328 960	2 031 646	1 745	12	0	948	0	948
480	Bjurliden 1:568	1965	535 152	512 152	-363 064	149 088	23 000	172 088	296	4	0	238	0	238
481	Bjurliden 1:418	1938	877 958	838 958	-555 969	282 989	39 000	321 989	331	6	0	282	0	282
485	Bjurliden 1:473	1982	58 147 395	57 225 945	-19 616 843	37 609 102	921 450	38 530 552	-	56	5	2 541	3 273	5 814
BUREÅ														
510	Bureå 1:15	1973	9 135 516	8 934 516	-3 053 192	5 881 324	201 000	6 082 324	11 311	60	0	3 560	0	3 560
511	Bureå 29:2	1967	2 728 772	2 633 772	-1 895 506	738 266	95 000	833 266	2 182	12	0	709	0	709
512	Bureå 29:3	1965	962 135	950 135	-399 502	550 633	12 000	562 633	1 913	12	1	636	47	683
513	Bureå 66:10, Älvsborg 1:1	1990	15 975 686	15 261 615	-7 499 832	7 761 783	714 071	8 475 854	9 149	36	0	2 439	0	2 439
520	Bureå 7:88	1978	20 898 124	20 310 124	-7 341 428	12 968 696	588 000	13 556 696	16 125	71	0	5 491	0	5 491
530	Bureå 33:1	1960	1 076 300	1 038 300	-534 966	503 334	38 000	541 334	1 353	8	0	432	0	432
540	Bureå 40:1	1987	16 537 265	16 038 536	-6 929 273	9 109 263	498 729	9 607 992	4 911	23	1	1 226	68	1 294
541	Bureå 29:3	1986	16 504 453	15 906 478	-6 889 863	9 016 615	597 975	9 614 590	8 578	20	2	1 019	970	1 989
542	Bureå 40:1	1994	6 513 239	6 282 379	-2 705 519	3 576 860	230 860	3 807 720	-	12	1	388	272	660
543	Bureå 40:1	1996	25 426 518	24 426 518	-9 158 846	15 267 672	1 000 000	16 267 672	-	33	3	901	2 792	3 693
560	Bureå 40:1	1972	127 246	122 246	-105 375	16 871	5 000	21 871	1 285	10	0	445	0	445
BYSKE														
620	Byske 84:7	1963	7 625 957	7 569 957	-2 731 190	4 838 767	56 000	4 894 767	3 955	28	6	1 404	227	1 631

Omr	Fastighet	Värdeår	Ansk. värde byggn+mark	Byggnad anskaffning	Värdeminsk. t.o.m året	Bokf. värde byggnader	Mark	Bokf. värde fastigheter	Tax.värde tkr	Antal lgh	Antal lok	Yta lgh	Yta lok	Total- yta
621	Byske 81:10	1996	79 290 352	78 376 352	-27 303 985	51 072 367	914 000	51 986 367	-	54	6	1 502	4 789	6 291
630	Byske 86:1, 86:2	1966	4 669 221	4 596 221	-2 213 703	2 382 518	73 000	2 455 518	4 382	30	0	1 664	0	1 664
631	Byske 8:34	1992	55 148 538	53 457 858	-24 113 496	29 344 362	1 690 680	31 035 042	21 572	96	0	5 946	0	5 946
640	Byske 56:5	1973	5 193 640	5 100 640	-1 694 086	3 406 554	93 000	3 499 554	5 117	28	0	1 716	0	1 716
670	Byske 85:3, 85:4	1970	3 954 107	3 915 107	-698 368	3 216 739	39 000	3 255 739	2 728	16	0	1 028	0	1 028
681	Byske 90:2	1980	2 903 232	2 809 232	-1 539 395	1 269 837	94 000	1 363 837	1 757	4	3	214	376	590
682	Byske 90:2	1987	5 486 694	5 244 894	-1 787 393	3 457 501	241 800	3 699 301	3 003	12	0	926	0	926
687	Byske 29:1	1987	8 948 815	8 566 615	-2 802 996	5 763 619	382 200	6 145 819	4 644	18	0	1 439	0	1 439
JÖRN														
731	Mossaroträsk 35:6	1987	14 331 878	13 331 878	-5 777 244	7 554 634	1 000 000	8 554 634	-	0	9	0	3158	3 158
BURTRÄSK														
810	Burträsk Gammelbyn 98:9	1968	1 137 630	1 107 630	-840 351	267 279	30 000	297 279	1 135	14	0	568	0	568
811	Burträsk Gammelbyn 88:11	1960	945 977	909 977	-548 903	361 074	36 000	397 074	862	7	0	461	0	461
812	Burträsk Gammelbyn 78:8	1953	834 522	800 522	-456 941	343 581	34 000	377 581	443	4	0	240	0	240
813	Burträsk Gammelbyn 88:11	1983	6 287 012	5 978 612	-2 169 478	3 809 134	308 400	4 117 534	2 592	20	0	1 281	0	1 281
814	Burträsk Gammelbyn 14:19	1984	5 371 516	5 089 996	-1 982 569	3 107 427	281 520	3 388 947	2 252	18	0	1 100	0	1 100
815	Burträsk Gammelbyn 88:11	1987	3 838 909	3 635 849	-1 679 023	1 956 826	203 060	2 159 886	1 721	6	2	429	295	724
816	Burträsk Gammelbyn 86:14	1986	4 483 182	4 229 967	-1 929 324	2 300 643	253 215	2 553 858	1 978	12	0	887	0	887
817	Burträsk Gammelbyn 88:11	1993	1 540 901	1 310 901	-888 800	422 101	230 000	652 101	883	4	1	244	151	395
818	Burträsk Gammelbyn 88:11	1991	44 872 870	43 753 985	-20 785 069	22 968 916	1 118 885	24 087 801	11 340	60	2	3 927	688	4 615
819	Burträsk Gammelbyn 79:11	1990	7 549 896	7 210 756	-3 596 736	3 614 020	339 140	3 953 160	2 949	16	0	1 110	0	1 110
820	Burträsk Gammelbyn 20:28	1980	7 751 049	7 473 049	-2 857 657	4 615 392	278 000	4 893 392	3 389	26	0	1 410	0	1 410
821	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	3 376 739	3 136 109	-1 306 437	1 829 672	240 630	2 070 302	-	6	1	268	101	369
822	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	95 224 531	89 127 531	-30 673 765	58 453 766	6 097 000	64 550 766	-	116	10	5 539	6 641	12 179
830	Burträsk Gammelbyn 78:9	1973	160 027	158 027	-146 434	11 593	2 000	13 593	214	2	0	98	0	98
832	Burträsk Gammelbyn 20:28	1973	312 613	302 613	-294 299	8 314	10 000	18 314	441	6	0	330	0	330
LÖVÅNGER														
910	Lövångers Prästbord 1:5	1970	1 879 858	1 854 858	-840 039	1 014 819	25 000	1 039 819	965	10	0	716	0	716
920	Lövångers Prästbord 9:37	1972	4 489 832	4 421 832	-1 491 404	2 930 428	68 000	2 998 428	1 857	24	0	1 446	0	1 446
930	Lövångers Gammelbyn 2:97	1975	5 931 166	5 774 166	-3 432 609	2 341 557	157 000	2 498 557	3 442	41	0	2 216	0	2 216
931	Lövångers Gammelbyn 2:97	1988	7 362 383	6 939 583	-3 756 889	3 182 694	422 800	3 605 494	2 195	16	0	1 204	0	1 204
950	Lövångers Prästbord 1:43	1994	7 599 025	7 361 025	-3 232 110	4 128 915	238 000	4 366 915	-	12	1	388	281	669
951	Lövångers Prästbord 1:43	1993	55 807 356	55 619 176	-25 840 779	29 778 397	188 180	29 966 577	-	60	6	1 751	2 461	4 212
952	Lövångers Prästbord 1:43	1965	261 500	261 500	-46 675	214 825	0	214 825	440	7	0	379	0	379
HEMAVAN														
999	Storuman Björkfors 1:549, 1:553	1976	1 200 254	900 254	-193 308	706 946	300 000	1 006 946	1 619	0	0	0	0	0
SUMMA			4 053 705 475	3 874 004 263	-1 191 590 058	2 682 414 205	179 701 212	2 862 115 417	1 925 269	5 327	223	322 333	78 961	401 294

Område 012, 013, 157, 162 och 181 har låga taxeringsvärden eftersom de är nya byggnader och därmed skattebefriade de första 15 åren. Byggnader som saknar taxeringsvärde är skattebefriade byggnader inom vård och omsorg.



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