



# Årsredovisning 2021

---

Skelleftebostäder AB  
Org.nr: 556060-4810





## *Innehållsförteckning*

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 2022.



# Vd har ordet

## Stabil aktör i en växande kommun

**Den utveckling Skellefteå** befinner sig i var en avlägsen tanke då jag började på Skebo för sex år sedan. Det fanns en framtidstro redan då, efterfrågan på bostäder var hög och Skebo hade en plan för att nyproducera i genomsnitt 75 lägenheter per år de närmaste fem åren. Vi såg framför oss en tillväxt i lagom takt. Så har det inte blivit. En utveckling som normalt tar runt 40 år kommer i Skellefteå kommun att ske inom 10 år.

Kommunen har reviderat sitt befolkningsmål till 90 000 personer år 2030. De nya etableringarna medför stor efterfrågan på arbetskraft. Samtidigt är konjunkturen god och den nya industrin drivs av stora omställningsbehov. Näringslivet i Skellefteå kommun har under flertalet år gått bra och därför är arbetslösheten i kommunen låg (ungefär 5 procent). Sammantaget ger det här ett arbetskraftsbehov på mellan 10–20 000 personer. Det i sin tur innebär ett behov av inflyttning till kommunen i nivå med sysselsättningsutvecklingen. Befolkningsmålet är alltså högst relevant, och 17 000 fler än vad vi är idag.

Här blir bostäder naturligtvis en nyckelfråga. Kommunens mål för bostadsproduktionen är 8 000 nya bostäder fram till 2030. Skebo befinner sig mitt i den omvandling som sker och kommer att vara en viktig aktör, både genom sitt eget byggande men också för att möjliggöra för andra aktörer att bygga. Försäljningen av beståndet på Morö Backe har gjort att SBB nu investerar på flera ställen i Skellefteå kommun. Fastighetsmarknaden i Skellefteå är het. Priserna på villor och bostadsrätter har den högsta ökningstakten

i landet. Det ställer till det för många, särskilt unga bostadsköpare. Men det gör också med sig att fastighetsaktörer bedömer risken som lägre och därför har ett stort intresse av att investera i Skellefteå.

Skebo planerar själva för i genomsnitt 200 lägenheter per år de kommande fem åren. I dagsläget har vi ungefär 450 lägenheter i produktion. Så mycket har vi inte byggt sedan början av 90-talet. Det är också trevligt att konstatera att vi är igång med vårt första nyproduktionsprojekt utanför centralorten, i Kåge. Totalt kommer 2 000 bostäder att färdigställas under 2022 och 2023.

En bostad och ett jobb är grundfundament för de allra flesta. Skellefteå kommer att kunna erbjuda båda men för att få människor att bryta upp sin befintliga tillvaro och flytta hit krävs ännu mer. Platsen måste vara attraktiv och där har Skellefteå och andra mindre städer en styrka. I en studie som konsultföretaget Afry har genomfört bland unga i åldrarna 18–35 år framkommer att så många som hälften vill bo i en stad med runt 100 000 invånare. Bara 12 procent vill bo i en miljonstad.

Skellefteå växer och självklart är allt som händer och de möjligheter vi har fantastiska. Men både byggande och fastighetsförvaltning har en betydande klimatpåverkan. Det innebär att det miljömässiga hållbarhetsarbetet står högt på dagordningen hos oss. Hållbarhet är vår tids stora fråga. Skebo ingår i Allmännyttans klimatinitiativ med målet att minska energiförbrukning med 30 procent från 2007 till 2030, samt att till dess också vara fossilfria. Initiativet omfattar även arbete med klimatsmart boende och möjligheter till att ställa

klimatkrav på leverantörerna. Dessutom pågår ett arbete inom kommunkoncernen där de kommunala bolagen och förvaltningarna tillsammans arbetar med projekt inom hållbart byggande, hållbar mobilitet och hållbart näringsliv.

Skebo är väl rustade för att vara en stabil men också nytänkande aktör i en växande kommun. Vår lönsamhet är fortsatt god. Vi genererar ett stabilt kassaflöde som bidrar till att vi kan fortsätta utveckla verksamheten och lägga resurser på hållbarhetsarbetet. Soliditeten är urstark, vilket betyder att vi kan satsa på nyproduktioner och underhåll av vårt bestånd.

Nu ser vi fram emot ett nytt händelserikt år. Kommunfullmäktige antog under våren en ny vision som lyder *En hållbar plats för en bättre vardag*. Det är vad vi, med visionen *Skellefteås ledande samhällsbyggare*, ska se till att skapa för alla som redan bor här – och för alla de som flyttar hit.



Åsa Andersson, vd Skelleftebostäder AB





# *Bolagsfakta*

## Vi är Skellefteås ledande samhällsbyggare

---

### **Skebo i korthet**

Allmännyttiga Skelleftebostäder (Skebo) bildades 1965 och ägs av Skellefteå kommun. Bolaget är Skellefteås största bostadsföretag med 4 312 lägenheter i flerfamiljshus, radhus, småhus, studentbostäder och särskilda boenden. Skebo har även cirka 201 lokaler. 2021 hade bolaget 59 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 38 000 personer i sin bostadskö, varav drygt 20 000 har varit aktiva de senaste tre månaderna. Efterfrågan ökar och är störst i de centrala delarna av Skellefteå. I och med Northvolts etablering är bostadsförsörjningen väldigt viktig för Skellefteå som stad, Skebo har därmed ökat sin produktionstakt och har nu ungefär 450 lägenheter under produktion.

Hysesintäkterna uppgick totalt till 406 mnkr, vilket är en minskning med 15% jämfört med föregående år, detta beror på de stora fastighetsaffärer som genomfördes i början av januari. Resultatet efter finansiella poster uppgår till hela 822 mnkr.

Det starka resultatet beror till stor del på försäljningen av Morö Backe i slutet av 2020 med tillträde av SBB i början av 2021. Marknadsvärdena på fastigheterna har gått fortsatt upp tack vare den enorma 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 samt att byggpriserna har ökat. Resultatet från finansiella poster har påverkats positivt av det låga ränteläget och en låg skuldsättningsgrad.

## RESULTATRÄKNINGAR – MNKR

Resultaträkningar – Mnkr	2021	2020	2019
Hysesintäkter	406	476	455
Övriga rörelseintäkter	15	11	36
Rörelsens kostnader	-484	-276	-337
Finansnetto	885	-17	-22
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>822</b>	<b>194</b>	<b>132</b>

Balansräkning – Mnkr	2021	2020	2019
Fastigheter	2 536	2 964	2 918
Övriga anläggningstillgångar	39	14	6
Omsättningstillgångar	31	46	19
Eget kapital	2 321	1 480	1 308
Avsättningar	76	101	81
Räntebärande skulder	118	1 331	1 429
Övriga skulder	91	112	125
<b>Balansomslutning</b>	<b>2 606</b>	<b>3 024</b>	<b>2 943</b>

Fakta	2021	2020	2019
Antal lägenheter, st	4 312	5 327	5 233
Lägenhetsyta, m <sup>2</sup>	252 761	322 333	317 455
Antal lokaler, st	201	223	226
Lokalyta, m <sup>2</sup>	72 755	78 961	78 460
Investeringar, mkr	229	74	108
Medelantal anställda, st	59	52	54

Skebos bostäder, Typ	2021		2020	
	Antal lgh	%	Antal lgh	%
Vanliga lägenheter	2 630	61 %	3 415	64,1 %
Särskilt boende	877	20 %	1 004	18,8 %
Seniorbostäder	396	9 %	512	9,6 %
Trygghetsboende	132	3 %	132	2,5 %
Ungdomsboende	171	4 %	158	3,0 %
Studentbostäder	106	2 %	106	2,0 %
<b>Totalt</b>	<b>4 312</b>	<b>100 %</b>	<b>5 327</b>	<b>100</b>

**Vakansgrad, uthyrning och omflyttning**

Vakansgraden var fortsatt mycket låg under 2021 och vid årets slut uppgick antalet lediga lägenheter till 27 stycken. 11 av dessa vakanser finns i Lövånger och är återlämnade av Migrationsverket. Dessa lägenheter renoveras innan de hyrs ut igen. Därutöver finns fyra lediga lägenheter i Boliden som Migrationsverket också lämnat samt några enstaka lägenheter utspridda i våra områden. Detta innebär en vakansgrad på 0,75 procent vilket visar att det är en väldigt hög efterfrågan på alla lägenheter.

Omflyttningsgraden under 2021 uppgick till cirka 15 procent, vilket är lägre än tidigare år. Skebo har i genomsnitt kunnat erbjuda 38 lägenheter per månad för uthyrning.

**Hyresutveckling**

Bostadshyrorna bestäms genom förhandling med Hyresgästföreningen. Från och med 1 april 2021 höjdes hyrorna med i genomsnitt 1,05 procent. Företagets hyreshöjning var något lägre än snittet för Allmännyttan i Sverige som låg på 1,37 procent.

**Lokaler**

Skebos målsättning är att erbjuda ändamålsenliga och prisvärda lokaler, som bidrar till att skapa levande och attraktiva bostadsområden. Samtidigt är de en viktig faktor när det gäller värdeutvecklingen för kringliggande fastigheter, liksom för tillväxten i kommunen. Skebos lokalutbud består av allt från butiks- och kontorslokaler till lokaler anpassade för särskild verksamhet, som restaurang, tand- och sjukvård samt vård- och omsorgsboenden. Skebo äger och förvaltar 201 lokaler med en totalyta på 72 755 m<sup>2</sup>.

**Lokalhyresgäster**

Skellefteå kommun är den i särklass största hyresgästen, med verksamheter som särskilda boenden och förskolor. Skellefteå kommun hyr ungefär 62 procent av den totala lokalytan. Region Västerbotten bedriver verksamheter i vårdcentraler och tandläkarmottagningar och är den näst största kunden med ungefär 14 procent av totala ytan. Övrig lokalyta fördelas mellan olika hyresgäster och verksamheter.

## SNABBA FAKTA



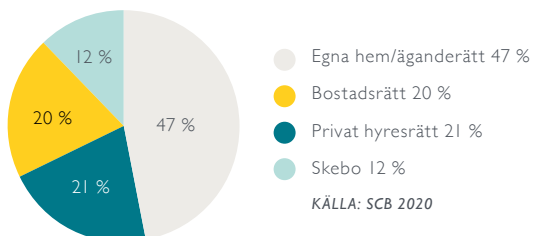
## ANTAL LEDIGA LÄGENHETER

<b>2021</b>	27
<b>2020</b>	51
<b>2019</b>	35
<b>2018</b>	20
<b>2017</b>	20

## ANTAL LÄGENHETER I VÅRA OMRÅDEN

Område	Vanliga bostäder	Student	Skekom
Bergsbyn	32		12
Boliden	266		24
Bureå	252		45
Burträsk	235	6	76
Byske	232		54
Centrum	737		12
Centrum södra	54		68
Degerbyn	20		
Erikslid	295		82
Klintfors	1		10
Kåge	154		65
Lövånger	133		37
Morö Backe	1		
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
<b>Sammanlagt</b>	<b>3 329</b>	<b>106</b>	<b>877</b>
<b>Totalt</b>			<b>4 312</b>

## SKEBOS ANDEL AV BOSTÄDERNA I KOMMUNEN

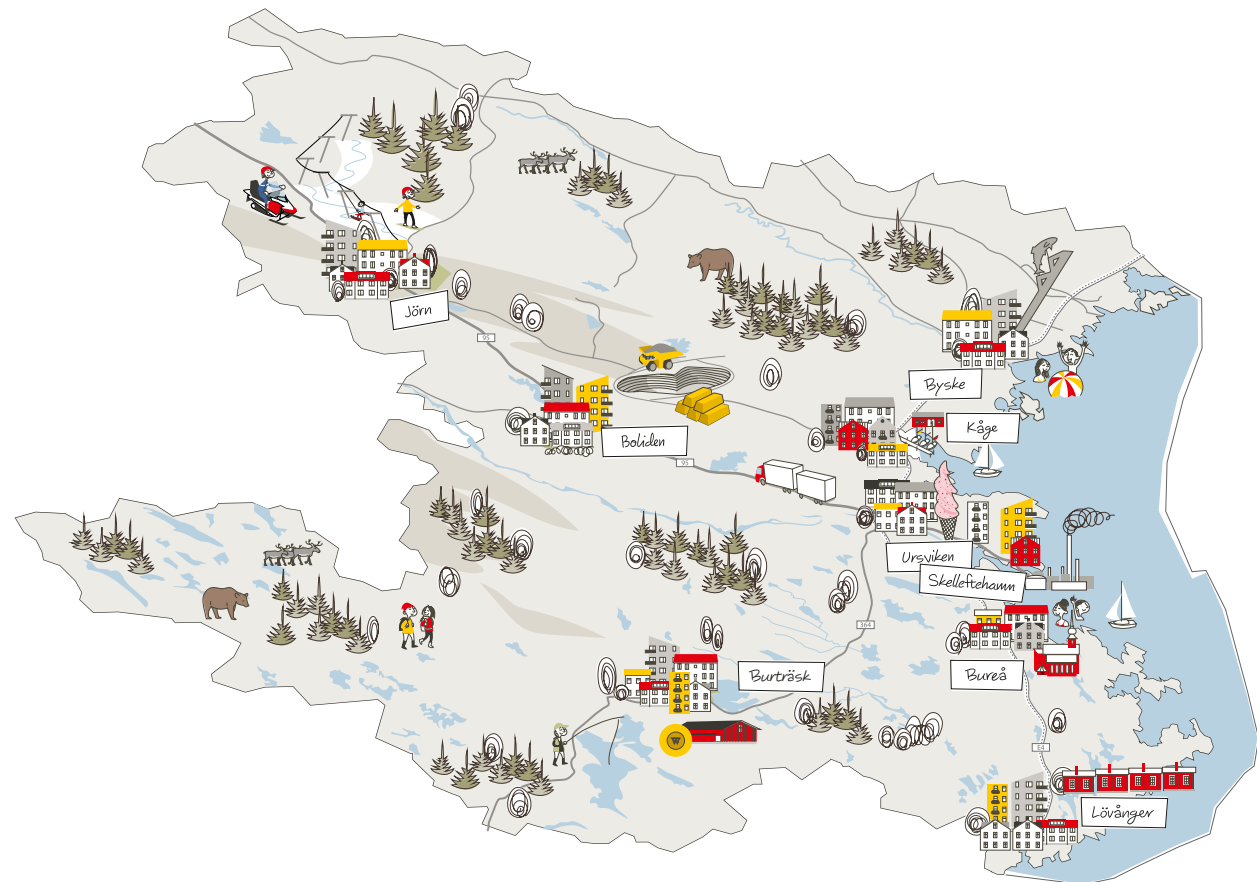


## Hyresutveckling

I januari 2021 räknas de lokalyrorna som har index upp med gällande Index-tal. Indexökningen för 2021 var mycket låg; 0,3 procent på grund av coroneffekter. Lokalyrorna på blockhyresavtalen ökade under 2021 motsvarande 0,3 procent index. Hyrorna för kommersiella lokaler ökade med 2,2 procent vilket kan förklaras

med att förutom index gjordes några omförhandlingar och nya avtal. Nästa år 2022 är indexökningen ungefär 2,8 procent. Skebo har som ambition att fortsätta arbetet med att kartlägga de kommersiella lokalerna och dess hyror. Vi ska också följa utvecklingen på marknaden och se till att vi har marknadsmässiga hyror.

## VÅRA OMRÅDEN



### Vakansgrad och uthyrning

Vid årsskiftet var 97,9 procent av lokalytan uthyrd, vilket är en ökning med drygt 3 procent jämfört med föregående år. Efterfrågan på lokaler har varit stor i ett växande Skellefteå om än coronaviruset har gjort att många företag är avvaktande. Det finns utmaningar i att hyra ut vakanta ytor på Björkhamngården i Jörn, vakanta ytor på Hemgården i Lövånger samt ytor i Skelleftehamn. Skebo har även två lokaler som tidigare varit storkök på Sjungande Dalen och Strandgården som är vakanta. 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 skraddarsyddas och av strategisk natur.

### 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 skraddarsyddas 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 blir mindre.

### Våra fastigheter

Våra fastigheter är indelade i två förvaltningsområden, Nordöst och Väst. Drift- och servicechefen samordnar arbetet för båda förvaltningsområdena 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 4 312 (5 327) hyreslägenheter i flerfamiljshus, radhus och småhus. Dessutom fanns 201 (223) verksamhetslokaler. Bolagets totala uthyrningsbara yta uppgick till 325 516 m<sup>2</sup> (401 294 m<sup>2</sup>) varav 78 procent utgjordes av bostadsyta. Fastigheterna finns i de flesta av kommunens orter.

### 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, detta för att upprätthålla fastigheternas tekniska status och därigenom säkra deras värdeutveckling. Under 2021 uppgick reparationskostnaderna till 39 kr/m<sup>2</sup> och underhållskostnaderna uppgick till 96 kr/m<sup>2</sup>.

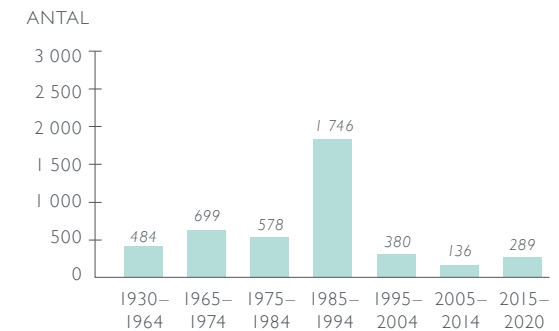
Det gjordes satsningar på att minska energianvändningen, som byte av ventilationsaggregat, pumpar och värmepumpar som tillsammans uppgick till 3 mnkr. På grund av coronapandemin och begränsningar att utföra underhåll i lägenheter fokuserade projektavdelningen på att utföra mer yttre underhåll som takbyten, fasadmålning och markanläggningar. Totalt uppgick underhållsinvesteringar i form av fönster-, tak-, ventilations- och hissbyten till 26 mnkr (72 kr/m<sup>2</sup>).

Varje lägenhet har dessutom en plan beträffande inre underhåll där det framgår med vilket intervall som åtgärder ska genomföras. Hyresgästerna 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

## Nyproduktioner, studentbostäder och nöjda hyresgäster

### Corona

Första halvan av 2021 kvarstod restriktioner om hemarbete, stängt för besökare och extra försiktighet vid åtgärd av felanmälningar. Även aktiviteter mot våra hyresgäster såsom synpunktträffar, borårsaktiviteter och de aktiviteter som våra trygghetsvårdar brukar hålla i fick ställas in. Överlag har både hyresgäster och personal haft en god förståelse och gjort det bästa av situationen. Det var väldigt efterlängtat när verksamheterna kunde öppna upp igen efter sommaren. Som resten av samhället har vi fått lära oss att leva med och följa de allmänna råd och restriktioner som regeringen beslutat om. Som organisation har vi lärt oss att bli än mer flexibla i vårt arbetssätt.

### Stor affär med SBB

Under 2020 blev det klart med affären där Samhällsbyggnadsbolaget (SBB) förvärvade samtliga lägenheter på Morö Backe. 766 hyreslägenheter och 123 lägenheter inom gruppboende.

Skebo har fortsatt att förvalta Morö Backe fram till 31 mars 2021. Från och med 1 april tog SBB över samtliga lägenheter med drift, avisering och felanmälan – och den personal som berördes anställdes av SBB.

### Nyproduktioner

I början på året startades bygget av Nipan 2 med 74 hyresrätter. NCC vann totalentreprenaden och hyresrätterna väntas stå klara för inflyttning hösten 2022.

I november togs det första spadtaget på Kvarnbacken i Kåge. Skebo bygger totalt 70 lägenheter i sex tvåvåningsradhus. Contractor är totalentreprenör och husen byggs av Jörnträhus. Lägenheterna väntas vara klara för inflyttning januari 2023.

I augusti blev det klart att Skebo bygger 114 nya lägenheter på Klockarhöjden. Lindbäcks vann totalentreprenaden via Sveriges Allmännyttas ramavtal och hyresrätterna väntas stå klara för inflyttning sommaren 2023.

### Tillfälliga studentbostäder

Innan sommaren blev det också klart att Skebo bygger 220 nya tillfälliga studentrum. Syftet var att säkra studentbostadsgarantin samt att bidra till att drygt 80 fullstora lägenheter frigörs till ett växande Skellefteå. Lösningen grundade sig på ett samarbete mellan Heimstaden, Skellefteå Kommun och Skebo. För att få fram de tillfälliga studentrummen på rekordkort tid användes ramavtalen för att hitta en lösning där Algeco blev leverantörer. Mycket resurser lades på att flytta om alla studenter och under höstterminen blev majoriteten av alla studentrum uthyrda. Tillsammans med Skellefteå kommun är Skebo angelägna om att snabbt ta fram en detaljplan för att få till en lösning med permanenta bostäder för studenterna.





### Ny tjänst

Skebo satsar än mer på sitt hållbarhetsarbete. Det utmynnade i att en tjänst som hållbarhetsamordnare tillsattes. Tjänsten inrymmer både strategiskt och operativt arbete med social hållbarhet och kundnära miljöarbete.

### Målstyrningsarbete

I mars startade Skebo ett nytt målstyrningsarbete i samarbete med konsultföretaget Howwe. Syftet är att utifrån den affärsplan som är framtagen säkerställa att alla avdelningar och all personal jobbar mot samma mål. Det blev en trevande start och ett omtag gjordes i november som presenterades på en personaldag. Nu finns det tre fastställda mål för hela bolaget som grundar sig i ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet.

### Ny organisation efter Skellefteå Industrihus försäljning

De senaste två åren har Skebo och Skellefteå Industrihus haft en gemensam organisation. Det var därmed många av Skebos anställda som var inblandade i den stora affären som Skellefteå Industrihus gjorde med NP3. I juni blev det klart att NP3 köpte merparten av Skellefteå Industrihus bestånd med tillträde den 1 november. Affären innebar stora resurser och många mantimmar ända fram till tillträdesdagen. Eftersom affären var så stor klassades den som en verksamhetsövergång där all personal från Industrihus följde med i affären till NP3. Sju anställda fick förfrågan att gå över till Skebo istället vilket samtliga tackade ja till. Följden blev att Skellefteå Industrihus inte längre har några anställda. Den nya organisationen i Skebo ska därmed även hantera allt som rör Skellefteå Industrihus. "Det man gör för Skebo ska man även göra för Skellefteå Industrihus" är riktlinjen.

### Hyresgästundersökning

Under hösten 2021 genomförde Skebo en stor NKI-undersökning via AktivBo för att ta reda på hur nöjda våra hyresgäster är och vilka förbättringsåtgärder vi ska jobba med. Undersökningen var uppdelad i olika index, såsom Serviceindex, Produktindex och Klimatindex. Sedan mättes även Profil, Attraktivitet och Valuta för pengarna. Vi fick en otroligt bra svarsfrekvens på 68,1 procent vilket visar att vi har engagerade hyresgäster. Vårt Serviceindex var 82,2 procent vilket är precis över branschmedelvärdet på 82 procent. Skebos Produktindex var 80,4 procent vilket är en rejäl bit över branschmedelvärdet på 78,4 procent. Klimatindex mäter hur våra hyresgäster upplever att de kan agera miljösmart och huruvida Skebo bidrar till en hållbar miljö. Klimatindex var 65,7 procent vilket är en minskning från tidigare undersökning. Det är framför allt möjligheterna till källsortering som drar ned betyget. Nästa år kommer fokus ligga på Serviceindex och Klimatindex. Aktiviteter ska planeras för att bolaget ska flytta fram sina positioner inom dessa områden.

### Fler tillträden

I december tillträdde HSB fastigheten Kapella 15. Skebo har under året jobbat med att evakuera alla hyresgäster, såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster, vilket var en förutsättning för tillträdet.









# *Hållbarhetsrapport*

Ett arbete som gynnar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet

---

## VÅR GRUND

### Ägardirektiv

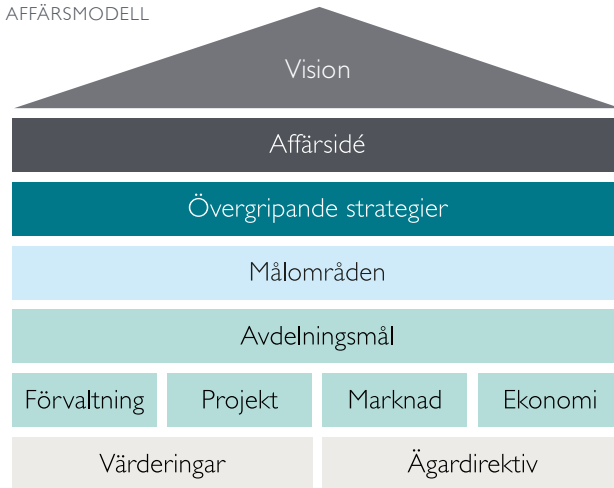
Enligt ägardirektiven från Skellefteå kommun ska Skelleftebostäder AB bidra till bostadsförsörjningen i kommunen. I vår roll som allmännyttigt bostadsbolag ska vi erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder som vänder sig till alla, oavsett social, ekonomisk, etnisk eller annan bakgrund. Bolaget ska 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 långsiktig i nivå med jämförbara bostadsföretag. Bolaget ska generera en direktavkastning som ligger i intervallet 5–7 procent på fastigheternas marknadsvärde. Skelleftebostäder AB ska hålla en soliditet på minst 30 procent. Skebo ska medverka till att göra Skellefteå till 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 i workshops. Skebos värdeord är *Professionella, Ombrydda och Nytankande*. Med ägardirektivet och värdegrunden som bas har vi formulerat vår affärsidé: Skebo erbjuder attraktiva hem- och livsmiljöer med hållbara, smarta och kundnära lösningar.

## AFFÄRSMODELL



	Mål	Strategi	Hur vi mäter
<b>Ekologisk hållbarhet</b>	Klimatindex ska öka med minst 15 procent till 2025.	Klimatindex mäter hur väl Skebo övergripande arbetar med Klimatinitiativet med fokus på energieffektivisering och klimatsmart boende.	Antal genomförda insatser, kundundersökning vartannat år samt data för energi-effektivisering.
<b>Social hållbarhet</b>	Serviceindex ska vara bland de 25 procent bästa i branschen.	Insatser avseende kundservice, boinflytande, inkludering och trygghet.	Antal genomförda insatser årligen samt hyresgästernas upplevelser via kundundersökning vartannat år.
<b>Ekonomisk hållbarhet</b>	Säkra att superdriftnetto är minst 660 kr per kvadratmeter.	Insatser avseende effektivisering, proaktivitet och kostnadskontroll.	Månatlig ekonomisk uppföljning av superdriftnetto.

**Strategiska områden**

För att konkretisera vårt uppdrag är våra strategiskt viktiga områden ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Inom vart och ett av dessa områden har vi under året tagit fram övergripande strategier och mätbara mål som bryts ned till avdelningsnivå för att ytterligare tydliggöra uppdraget internt. I syfte att arbeta mer fokuserat med dessa områden anställdes under 2021 en hållbarhetsamordnare vars uppdrag är att ansvara för och vara Skebos representant inom social hållbarhet och kundnära miljöarbete.

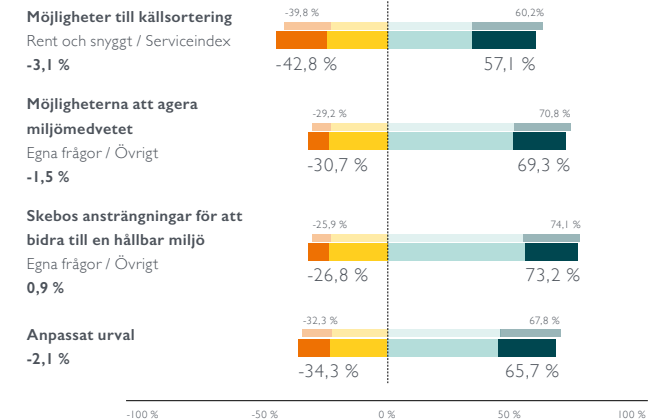
Den kundundersökning som vi genomför vartannat år ligger till grund för två index som Skebo kontinuerligt mäter i syfte att arbeta för förbättring och för att se förändring – Serviceindex och Klimatindex. Tillsammans leder detta till en hållbar utveckling och mot vår vision: *Skellefteås ledande samhällsbyggare*.

**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 vi hela tiden ska minska miljöpåverkan från våra fastigheter. Vi ska bedriva verksamheten på ett sätt som är förenligt med den miljöprofil som så starkt förknippas 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 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).

Utöver dessa två mål har Allmännyttas klimatinitiativ tre fokusområden: Effekttoppar och förnybar energi, Krav på leverantörer och Klimatsmart boende. Skebo har valt att lägga extra vikt vid fokusområdet Klimatsmart boende. Detta innebär att bolaget strävar efter att göra det lättare för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan. Det görs bland annat genom ständig utveckling

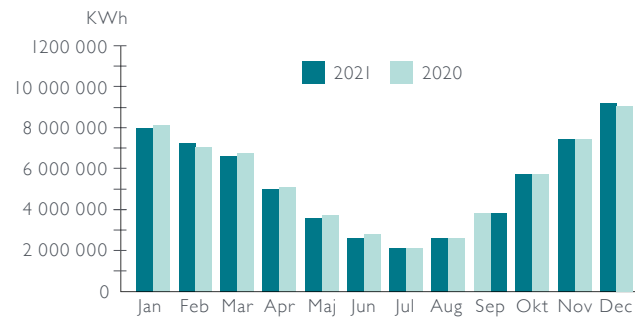
**Klimatindex**

av systemet för fastighetsnära källsortering samt genom att vi vid nyproduktion investerar i nedgrävda avfallsbehållare som nyttjas av både hyresgäster och intilliggande fastigheter. Sedan 2020 har vi också ett erbjudande om laddstolpar som ger våra hyresgäster med elbil möjlighet att ladda bilen hemifrån.

Med hjälp av vår kundundersökning mäter vi sedan 2021 Klimatindex. Det ger oss fakta om hur hyresgästerna uppfattar våra ansträngningar och sina egna möjligheter att agera miljömedvetet. Skebo har ett fortsatt viktigt arbete att göra för att våra hyresgäster ska kunna källsortera och agera miljömedvetet. Vi vill göra det lätt för våra hyresgäster att göra klimatsmarta val.

Miljö, driftsekonomi och pris är faktorer som det alltid tas hänsyn till vid byte av utrustning. Vagnparken utgörs av biogasbilar i centrala staden och av elhybridbilar i våra ytterområden. Under året har grunden för ett flertal energieffektiviseringsprojekt lagts. Ett arbete med att hitta så kallade energitjuvar har också påbörjats. Det görs bland annat genom vårt fastighetssystem som gör det möjligt att reglera inomhustemperatur individuellt per lägenhet, istället för övergripande per fastighet utifrån utomhustemperatur.

## ENERGIFÖRBRUKNING 2020-2021



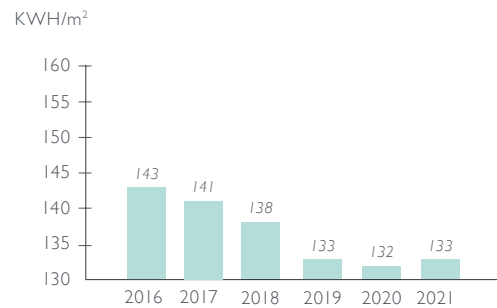
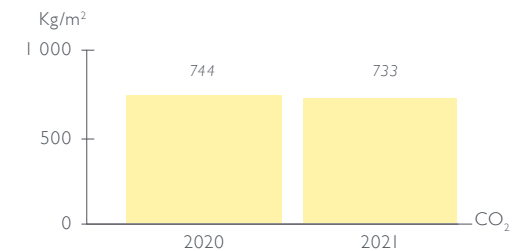
133 kWh/m<sup>2</sup> under 2021. Det är en liten ökning jämfört med föregående år. Det har varit en utmaning att hålla nere energiförbrukningen under coronapandemin då hyresgästerna varit mer hemma och förbrukat mer el, värme och varmvatten än tidigare år.

Det leder till mer effektiv användning av energi, energibesparing och mer komfort för hyresgästerna som får en jämnare inomhustemperatur. Ett omfattande arbete med varmvattnets kvalitet via våra fastighetsautomatiseringssystem pågår också. Förenklat innebär det att varmvattnet "motioneras" nattetid för att undvika stillastående vilket i värsta fall kan orsaka legionella.

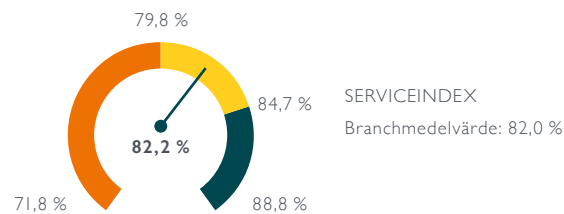
Arbete med att byta ut belysningen i gemensamma utrymmen till energisnåla LED-lampor har fortsatt. I byggandet av Nipan 2 på södra sidan av älven används till exempel endast grön betong. I grön betong ersätts cement av material som ger minskat utsläpp av koldioxid.

Sammanfattningsvis är Skebos siffror för energiförbrukningen inte de starkaste. I stort sett ligger vi kvar på samma nivåer som föregående år. Det beror bland annat på en pandemieffekt där många har spenderat mer tid i hemmet. Vidare ser vi hur försäljningen av Morö Backe påverkat och dragit ned snittet. Med de åtgärder som påbörjats har vi goda förutsättningar att komma på rätt väg.

## Energiförbrukning

CO<sub>2</sub>-UTSLÄPP





**Ta kunden på allvar**

Serviceindex  
- 1,2 %



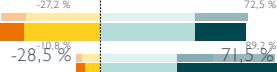
**Trygghet**

Serviceindex  
+ 1,7 %



**Rent och snyggt**

Serviceindex  
- 1,3 %



**Hjälp när det behövs**

Serviceindex  
+ 0,8 %



**Serviceindex**

- 0,3 %



**Social hållbarhet**

Skebo lägger stor vikt vid sociala frågor och jobbar kontinuerligt med delaktighet och inflytande för hyresgästerna. Genom Boråd, Trygghetsvandringar och Synpunktträffar möter vi hyresgästerna för att få till en bra dialog i frågor som rör både boende och närområde.

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. Det finns ungefär 74 aktiva Boråd och Skebo avsätter årligen runt 700 000 kr till Borådens förfogande. Eftersom pandemin har påverkat möjligheten för boråden att bjuda in hyresgästerna till aktiviteter, beslutades att råden får behålla sina medel för 2021 och ta med dem till 2022. Under 2021 satsade Skebo också extra pengar på utemiljön för att skapa trivsamma mötesplatser.

För att möjliggöra gemenskap och social hållbarhet har Skebo cirka 40 samlingslokaler som hyresgästerna kan nyttja.

På Synpunktträffarna har hyresgästerna möjlighet att träffa representanter från Skebo för att diskutera hur bostadsområdena kan utvecklas på bästa sätt. Liksom 2020 har 2021 varit ett speciellt år i och med pandemin. I enlighet med Folkhälsomyndighetens rekommendationer ställdes samtliga Synpunktträffar in även detta år. Under hösten 2021 genomfördes dock fyra trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster i fyra olika bostadsområden. Vandringarna resulterade i åtgärder för bättre belysning, jämnare värme, skyltning för att förhindra biltrafik i bostadsområdet, tydligare numrering av fastigheter samt bättre snöröjning och sandning. Trygghetsvandringarna är ett viktigt inspel för Skebo och syftar till att öka känslan av trygghet och säkerhet för de boende. Sedan 2019 mäter vi Serviceindex med hjälp av vår kundundersökning. Det ger oss fakta om hur hyresgästerna upplever bland annat trygghet och service.

Trots att Skebo ligger bra till har vi ett fortsatt arbete att göra för att nå målet att vara bland de 25 procent bästa i branschen.

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 integrations-satsning för de som kommer till Skellefteå via bosättningslagen. Det är viktigt att nyanlända som kommer hit för att bygga upp sina liv kan hitta ett bra boende. Vi har bland annat beslutat att avsätta sex procent av de lediga lägenheterna till nyanlända med permanent uppehållstillstånd. Dessa lägenheter kan finnas i alla delar av Skellefteå kommun.

Under 2021 gav Skebo även ungdomar möjligheten att öka sina framtida chanser på arbetsmarknaden. Det genom att erbjuda målningprojekt och enklare fastighetsskötsel i Skebos bostadsbestånd under sommaren. Därutöver har vi haft tre studenter från yrkeshögskolan, och flertalet elever från grundskolan, som 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 för personer mellan 18 och 25 år. Fastighetsbeståndet ses kontinuerligt över för att hitta lämpliga lägenheter och under 2021 ökade antalet ungdomslägenheter från 158 till 171.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Boråd	66	74	78	80	82	75
Synpunktträffar	0	0	5	6	6	6
Trygghetsvandringar	4	2	3	3	3	3

## 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. Under 2021 påbörjades ett nytt sätt att genomföra medarbetarundersökningar där Skebo gick över till mindre omfattande veckovisa pulsmätningar istället för större årliga undersökningar. Syftet med detta är att kunna agera snabbare vid behov samt att få en överblick över olika perioder under året.

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 2021 har dessa möten skett främst digitalt via Teams. För att minska smittspridningen har all kontorspersonal jobbat hemifrån sedan mars 2020.

Skebos medarbetare har möjlighet till förebyggande massage och motion på arbetstid, en timme varje vecka. Utöver det finns möjligheten att träna utanför arbetstid till en subventionerad kostnad. Sjukfrånvaron har legat på låga nivåer de senaste åren, och under 2021 låg sjukfrånvaron på 2,18 procent (2,66 procent). Andelen medarbetare med max fem dagars sjukfrånvaro har legat på 73 procent (72 procent).

Skebo jobbar vidare med satsningen på friskvård och hälsa, vilket tillsammans med ett större fokus på värdegrundsfrågor utgör en bra grund för en positiv utveckling. 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.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sjukfrånvaro, %	2,2	2,7	2,5	3,3	5,9
Antal anställda, st	59	52	54	52	54
Varav kvinnor, st	23	21	21	19	20
Varav män, st	36	31	33	33	34
Genomsnittlig anställningstid, år	13	16	15	16	16

## Respekt för mänskliga rättigheter

Skebo är ett företag som ägs av Skellefteå kommun och följer därmed kommunallagen som sätter fokus på att alla ska behandlas lika. Bolaget följer även andra lagar, regleringar och åtgärder. Det här ger oss goda förutsättningar att 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. Redan idag har bolaget en policy om företagsgåvor och interna kontrollsystem med inköpsprocesser och attestrutiner som förhindrar mutor och korruption. Vid upptäckta incidenter ses alltid rutinerna över så det inte ska kunna hända igen.

Vi har valt att undanta våra dotterbolag, Skelleftebostäder Parkering AB, Butiken 1 i Skellefteå AB samt nyförvärvet Kapella Fastigheter i Skellefteå AB, från rapportering om hållbarhetsredovisning då verksamheten i bolagen är oväsentliga. Bolagen har inga anställda och det är samma personal som administrerar bolagen som arbetar i Skebo.

## 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 ned på en fastighet.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Direktavkastning %	4,9	5,7	6,0	6,1	6,3	6,0
Soliditet %	89	48,9	44,4	41,3	39,5	38,1





# *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 15–19.

### **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.

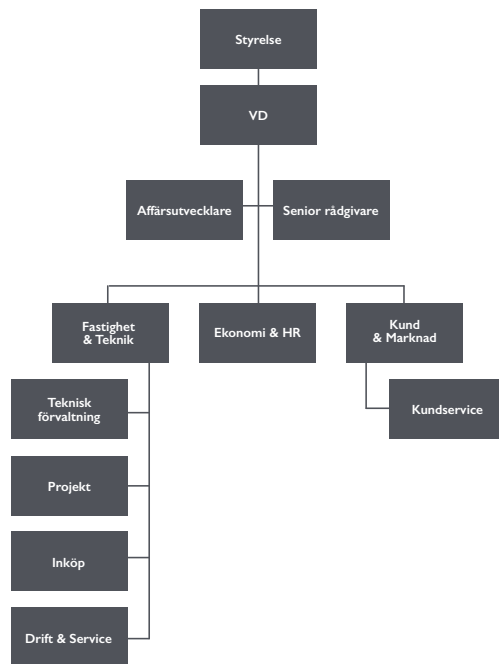
Drift och service är uppdelad i två geografiska områden: Nordöst och Väst. Där finns våra bovärdar som ansvarar för de flesta dagliga frågorna. Förvaltningsområdena leds av en drift- och servicechef som planerar och leder det dagliga arbetet och har daglig kontakt med bovärdarna. Inom drift och service finns också våra trygghetsvärdar som ordnar aktiviteter på Skebos fem trygghetsbostäder.

Kund- och marknadsavdelningen ansvarar för extern och intern kommunikation, omförhandlingar och lokalkontrakt. Inom kund och marknad finns också Bobutiken som hanterar kontraktsskrivning, uthyrningsfrågor och central felanmälan samt en bostadskonsulent som jobbar med bosociala frågor.

Fastighet och teknik är uppdelad i tre avdelningar. Projektavdelningen driver stora projekt inom nyproduktion och större underhållsprojekt 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. Inköpsansvaret ligger också på avdelningen fastighet och teknik.

Ekonomi/HR ansvarar för ekonomisk uppföljning och rapportering, och ser till att vi följer de lagar och regler som gäller för aktiebolag, redovisning och skatter. De har även hand om övergripande personalfrågor och löneadministration.

Ledningsgruppen består av vd, affärsutvecklare och de tre avdelningscheferna. Dess viktigaste uppgift är att, utifrån uppdrag, vision och ägarkrav, 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 97 procent av balansomslutningen.

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 delas upp och skrivs av var för sig utifrån nyttjandeperioder, innebär det en avskrivning på i snitt 2,8 procent på våra byggnader och markanläggningar. Årets fastighetsförsäljningar har bidragit till att soliditeten ökat till hela 89 procent – det ger väldigt goda förutsättningar att fortsätta investera i nyproduktion i ett växande Skellefteå

### 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 fastighetskatt.

Värderingen utgör underlag för eventuella nedskrivningar av fastigheternas bokförda värden samt återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar. I år har det inte gjorts några nedskrivningar eller återföring av tidigare års nedskrivningar gällande fastigheterna. Det bedömda marknadsvärdet per 2021-12-31 uppgår till 3,6 mdkr. Tillväxten och investeringsviljan i Skellefteå har ökat markant vilket har gjort att fastigheternas marknadsvärde har ökat väsentligt. I jämförelse med föregående år är det totala marknadsvärdet dock lägre. Det beror på att fastighetsbeståndet minskat efter försäljningen till SBB och Dahlgrens.

### 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 0,25 procent. Genomsnittsräntan har under 2021 legat på 0,87 procent 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 Folkhälsomyndighetens rekommendationer samt kommunens stabslednings beslut och policys. Aktiviteterna på trygghetsbostäderna har anpassats och pausats, nödvändig skyddsutrustning som handskar och munskydd har köpts in, kontorspersonal har delvis jobbat hemifrån och en del planerade underhållsätgärder, främst på särskilda boenden, har skjutits fram. Med dessa anpassningar har verksamheten kunnat bedrivas på ett bra sätt trots pandemin.









## Prognos 2022

### 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 3 mdkr med en byggnadstakt på 200 lägenheter per år. Under 2022 är det inflyttning på Nipan etapp 2 på södra sidan av älven mellan Campus och Parkbron.

Där kommer det bli 74 lägenheter, med fokus på ett- och tvåor. Det blir också inflyttning på Kvarnbacken i Kåge där Contractor bygger 72 lägenheter. På Klockarhöjden har Skebo påbörjat nyproduktion av 114 lägenheter, som beräknas bli klart under 2023. Lindbäckens bygger 198 lägenheter på kvarteret Frigg som Skebo kommer att förvärva när de är färdigställda.

### Hyresintäkter

Den höga efterfrågan på hyreslägenheter fortsätter, vilket leder till få vakanser. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen var vid tidpunkten för upprättandet av årsredovisningen inte avslutade, varför hyresnivåerna för 2022 inte är satta.

På lokalsidan gäller som regel avtal med indexrelaterade hyror. I snitt beräknas lokalhyrorna öka med 2,8 procent till 2022. Parallellt av detta pågår en översyn för att bättre marknadsanpassa hyresnivåerna för kommersiella lokaler i centrala staden.

### Driftkostnader

En stor driftkostnadspost för bolaget är uppvärmningskostnaderna. Fjärrvärmeleverantören Skellefteå Kraft indikerar en prisökning med 0,7 procent för 2022. Elpriserna har ökat senaste året och troligtvis kommer priserna att öka även nästa år. Skebos tekniska förvaltning jobbar systematiskt med att minska energianvändningen och de investeringar som gjorts i undercentraler, styr och ventilation under de senaste åren förväntas ge effekt och bidra till minskad energiförbrukning. Avfallstaxan och vattentaxan är oförändrade till 2022.

Under 2022 kommer Skebo att upphandla tjänster för reparation och underhåll. Byggspriser och faktorprisindex har stigit kraftigt

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital vid årets ingång	60 000	100 554	14 425	1 222 907	82 325	1 480 211
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				82 325	-82 325	0
Förändring av uppskrivningsfond		-20 764		20 764		0
Erhållna aktieägartillskott				40 000		40 000
Årets resultat					800 572	800 572
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 000</b>	<b>79 790</b>	<b>14 425</b>	<b>1 365 996</b>	<b>800 572</b>	<b>2 320 783</b>

under 2021 vilket gör att det finns stor risk att priserna för dessa tjänster ökar. Löneutveckling och pris på konsulttjänster förväntas öka med 2-3 procent.

### Fastighetsskatt

Fastighetstaxeringen sker vart tredje år. För hyreshus blir nästa taxering 2022 vilket innebär att fastighetsskatten kommer att öka. Mest påverkas Skebo av att fastighetsavgiften för hyreslägenheter höjs från 1 459 till 1 519 kr per lägenhet och år. Detta innebär en kostnadsökning på ungefär 200 tkr.

### Underhåll

Alla fastigheter har en underhållsplan både för det inre skicket och det utvändiga underhållet. De planerade underhållskostnaderna för inre ytskikt ligger på 92 kr/kvm medan större underhållsinvesteringar som byte av tak och fönster, fasadmålning, byte av ventilation samt underhållsåtgärder som ger energiförbättringar uppgår till ungefär 150 kr/kvm.

### Investeringar

Investeringsvolymen beräknas uppgå till 610 mnkr under 2022. Nyproduktion av hyreslägenheter på Nipan, Klockarhöjden och i Kåge samt förvärvet av Frigg står för den största volymen. I budgeten finns 40 mnkr avsatt till underhållsinvesteringar och ytterligare 10 mnkr för energiförbättringar.

### Finansiering

Fastighetsaffärerna som gjordes under 2021 har gjort att soliditeten i bolaget är uppe i 89 procent. Detta ger väldigt bra förutsättningar att till stor del finansiera kommande nyproduktion av bostäder med eget kapital.

### Resultatprognos

Resultatet efter finansiella poster för 2022 förväntas uppgå till ungefär 100 mnkr.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Summa
Balanserade vinstmedel	1 325 996 225
Erhållet aktieägartillskott	40 000 000
Årets vinst	800 571 832
<b>Summa vinstmedel</b>	<b>2 166 568 057</b>

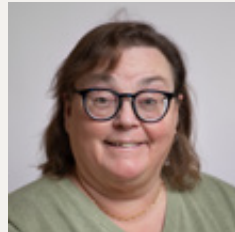
Disponeras så att i ny räkning överföres 2 166 568 057

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

## STYRELSE & LEDNING



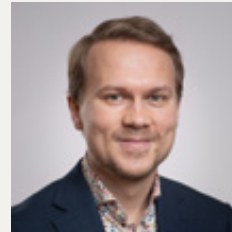
**Harriet Classon**  
Styrelseordförande



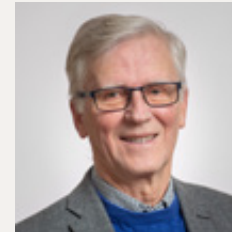
**Ulrika Larsson**  
Vice styrelseordförande



**Agneta Marklund**  
Styrelseledamot



**Ludwig Eriksson**  
Styrelseledamot



**Gunnar Fransson**  
Styrelseledamot



**Anna Holmström**  
Styrelseledamot



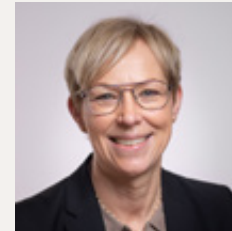
**Börje Lindh**  
Styrelseledamot



**Kjell Bergmark**  
Styrelseledamot



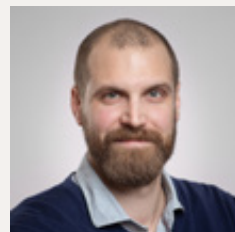
**Ingrid Sundman**  
Styrelseledamot



**Åsa Andersson**  
Vd



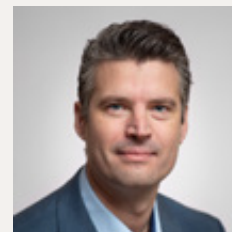
**Cathrine Gustafsson**  
Ekonomichef



**Petter Westerlund**  
Fastighetschef



**Anna Ersson**  
Kund- och marknadschef



**Staffan Hansson**  
Affärsutvecklare



# RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning	1	405 562	476 020
Övriga rörelseintäkter		15 354	11 326
		<b>420 916</b>	<b>487 346</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparations- och underhållskostnader		-48 931	-54 062
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2	-83 691	-93 216
Fastighetsskatt		-6 792	-6 664
Övriga externa kostnader	3	-73 697	-61 147
Personalkostnader	4	-42 463	-41 997
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 657	-19 426
Övriga rörelsekostnader		-140 026	0
		<b>-484 257</b>	<b>-276 512</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5</b>	<b>-63 341</b>	<b>210 834</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	886 797	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	67	-8
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	328	1 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 708	-18 479
		<b>885 484</b>	<b>-16 985</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>822 143</b>	<b>193 849</b>
Bokslutsdispositioner		-40 595	-90 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>781 548</b>	<b>103 849</b>
Skatt på årets resultat	10	19 024	-21 524
<b>Årets resultat</b>		<b>800 572</b>	<b>82 325</b>

Belopp i tkr

# BALANSRÄKNING

Tillgångar	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	2 342 285	2 926 922
Inventarier, verktyg och installationer	12	10 095	5 022
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	193 528	37 224
		<b>2 545 908</b>	<b>2 969 168</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14, 15	27 657	7 474
Andelar i intresseföretag	16, 17	1 096	1 096
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	40	40
Andra långfristiga fordringar	19	345	384
		<b>29 138</b>	<b>8 994</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 575 046</b>	<b>2 978 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		811	1 248
Fordringar hos koncernföretag		5 119	4 274
Fordringar hos intresseföretag		12	10
Aktuella skattefordringar		18 187	26 198
Övriga fordringar		1 911	1 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 062	12 927
		<b>31 102</b>	<b>46 061</b>
<i>Kassa och bank</i>		13	16
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 115</b>	<b>46 077</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 606 161</b>	<b>3 024 239</b>

Belopp i tkr



# BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital</b>	21, 22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60 000	60 000
Uppskrivningsfond	23	79 790	100 554
Reservfond		14 425	14 425
		<b>154 215</b>	<b>174 979</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 365 996	1 222 907
Årets resultat		800 572	82 325
		<b>2 166 568</b>	<b>1 305 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 320 783</b>	<b>1 480 211</b>
<b>Avsättningar</b>	24		
Avsättningar för pensioner		728	793
Uppskjuten skatteskuld	25	73 314	100 551
Övriga avsättningar	26	2 000	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>76 042</b>	<b>101 344</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	27	118 176	1 330 915
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		27 150	19 320
Skulder till koncernföretag		12 759	55 333
Övriga skulder		1 444	3 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	49 807	33 898
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>91 160</b>	<b>111 769</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 606 161</b>	<b>3 024 239</b>

Belopp i tkr

## INVESTERINGAR (TKR)

	2021	2020	2019
Nyproduktion	145 018	12 522	44 291
Om- och tillbyggnader	13 305	5 727	9 734
Underhållsinvesteringar	26 321	34 532	51 744
Myndighetsåtgärder	2 806		
Markförvärv	0	11 300	22
Andelar i dotterbolag	20 284		
Maskiner och inventarier	21 624	1326	2 462
<b>Summa</b>	<b>229 358</b>	<b>65 407</b>	<b>108 253</b>

## HYRESINTÄKTER

	2021		2020	
	mnr	kr/m <sup>2</sup>	mnr	kr/m <sup>2</sup>
Bostäder brutto	280	1 110	346	1 072
Avgår vakanser	-2	10	-3	-11
Avgår rabatter	-3	-13	-4	-11
Bostäder netto	275	1 106	339	1 050
Lokaler	120	1 648	127	1 608
Avgår vakanser	-3	-35	-2	-28
Lokaler netto	117	1 613	125	1 580
Övrigt	14	-	12	-
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>406</b>	<b>1 246</b>	<b>476</b>	<b>1 186</b>

## Kommentarer till resultatet

Bolagets resultat efter finansiella poster uppgick till 822 mkr. Det är 628 mkr högre än föregående år. Det beror främst på de stora fastighetsaffärerna med SBB och Dahlgrens Invest som genomfördes i början av 2021.

## Hyresintäkter

Nettohyresintäkterna uppgick under 2021 till 406 mnr (476 mnr), en minskning med 14 procent. Minskningen beror på att beståndet minskat efter fastighetsaffärerna. Hyrorerna för bostäder höjdes i genomsnitt med 1,05 procent från och med april månad. Den genomsnittliga vakansgraden för bostäder uppgick till 0,75 procent (1,2 procent). Vid utgången av året var 27 av totalt 4312 lägenheter vakanta, varav de flesta i Lövånger och Boliden. Hyrorerna för lokaler höjdes i genomsnitt med 2,8 procent.

## Övriga rörelseintäkter

Årets övriga intäkter består främst av uthyrning av personal 6,2 mnr och bidrag för trygghetsboende 2,5 mnr. Reavinst vid avyttring av byggnad uppgår till 5,1 mnr.

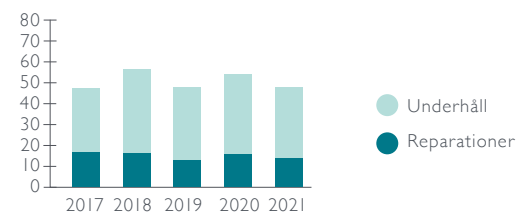
## Reparations- och underhållskostnader

Bolagets ambition är att så långt som möjligt hålla nere drifts-kostnaderna 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 planliga avskrivningar. Underhållskostnaderna uppgår till 35 mnr vilket är 3 mnr lägre än föregående år. Detta beror främst på att fastighetsbeståndet minskat efter försäljningen till SBB.

## REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2021		2020	
	mnr	kr/m <sup>2</sup>	mnr	kr/m <sup>2</sup>
Reparation	14	39	16	39
Underhåll	35	96	38	96
<b>Totalt</b>	<b>49</b>	<b>135</b>	<b>54</b>	<b>135</b>

## REPARATIONS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER



## VERKSAMHETENS KOSTNADER

Reparations- och underhållskostnader	10,1 %
Taxebundna fastighetskostnader	17,3 %
Fastighetsskatt	1,4 %
Övriga externa kostnader	15,2 %
Personalkostnader	8,8 %
Avskrivningar/nedskrivningar	18,3 %
Övriga rörelsekostnader	28,9 %

## TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2021		2020	
	mnr	kr/m <sup>2</sup>	mnr	kr/m <sup>2</sup>
Eluppvärmning	2	5	2	4
Fastighetsel	16	45	17	43
Fjärrvärme	36	98	39	102
Sophantering	13	36	15	38
Vatten	17	46	20	51
<b>Totalt</b>	<b>84</b>	<b>230</b>	<b>93</b>	<b>238</b>

### Taxebundna kostnader

Inga förändringar i vatten- eller renhållningstaxa under 2021. Fastigheterna värms i huvudsak upp med fjärrvärme och uppvärmningskostnaderna under 2021 uppgick till 37,5 mkr (40,6 mkr). Fastighetsbeståndet har minskat men priset på el och värme har stigit under 2021. Leverantör av el och värme är Skellefteå-Kraft. Delar av elavtalen är bundna till fast pris vilket medför att kostnaderna inte ökat i samma takt som de rörliga elpriserna har stigit under året.

### Fastighetsskatt och fastighetsavgifter

Senaste fastighetstaxering för hyreshus var 2019. Fastighetsavgiften för lägenheter 2021 var 1 459 kr/lgh (1 429 kr/lgh). Det är fastighetsägaren som är registrerad i/l som betalar hela fastighets-skatten för 2021.

#### FASTIGHETSSKATT OCH FASTIGHETSAVGIFTER

	2021		2020	
	mnr	kr/m <sup>2</sup>	mnr	kr/m <sup>2</sup>
Hyreshus	6,1	17	6,0	15
Småhus	0,7	2	0,7	2
<b>Totalt</b>	<b>6,8</b>	<b>19</b>	<b>6,7</b>	<b>17</b>

### Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under året till 74 mkr (61 mkr). 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 mer kostnader för snöröjning och taksottning på grund av all snö som kom i början av 2021.

### Personalkostnader

De totala personalkostnaderna uppgick till 44 mkr (42 mkr), vilket motsvarar 117 kr/m<sup>2</sup> (105 kr/m<sup>2</sup>). Antalet anställda har ökat från 52 till 59 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, rekrytering, utbildning och personavård.

### 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 2,8 procent (3,1 procent) 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 men det medförde ingen återföring av tidigare nedskrivning. Förra året gjordes dock återföring med totalt 65mkr. I år gjordes nedskrivningar av maskiner och inventarier på 12 mkr.

#### AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR

	2021		2020	
	mnr	kr/m <sup>2</sup>	mnr	kr/m <sup>2</sup>
Avskrivningar	-77	-210	-84	-211
Nedskrivningar	-12	-34	-	-
Återförda nedskrivningar	-	-	65	163
<b>Totalt</b>	<b>-89</b>	<b>-244</b>	<b>-19</b>	<b>-49</b>

### Övriga rörelsekostnader

Fastighetshetsaffärerna med SBB och Dahlgrens genomfördes i s.k. paketeringsbolag, vilket i steg ett medförde en reaförlust på 140 mkr vid införsäljningen av fastigheterna i dotterbolagen. Förlusten avser skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga restvärden och redovisas som "övriga rörelsekostnader". I steg två avyttrades aktierna i dotterbolagen som resulterar i reavinst på totalt 887 mkr som redovisas under "Resultat från andelar i koncernföretag".

### Finansnetto

Skellefteå Kommun borgar för samtliga lån och tar ut en borgensavgift beräknat på lånat kapital. Borgensavgiften uppgår till 0,25 procent. Varje år görs en oberoende granskning av borgensavgiften för att säkerställa att den är marknadsmässig. Årets genomsnittliga finansieringskostnad uppgick till 1,1 procent (1,3 procent)

#### SKULDER OCH FINANSNETTO\*

	2021		2020	
	mnr	kr/m <sup>2</sup>	mnr	kr/m <sup>2</sup>
Räntebärande skulder	118	325	1 331	3 339
Finansnetto	-1	-4	-17	-43

\*Exklusive realisationsresultat

### Kommentarer till balansräkningen

#### Fastigheter

Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår per den 31 december 2021 till 2 536 mnr (2 964 mnr). I rubriken ingår byggnader, mark, markanläggningar samt pågående ny- och ombyggnationer och tillsammans utgör dessa poster 98 procent av balansomslutningen. Det bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet är beräknat till 3,7 mdkr ( 4,6 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

	2021		2020	
	mnr	kr/m <sup>2</sup>	mnr	kr/m <sup>2</sup>
Fastigheter	2 536	6 978	2 964	7 436
Ränte bärande skulder	118	325	1 331	3 339

### Lån och skuldsättning

Per den 31 december 2021 uppgick räntexponeringen, bestående av checkkredit, till 118 mnr (1 331 mnr). All upplåning sker via Skellefteå Stadshus internbank via koncernkontosystem och är säkerställda via kommunal borgen. Soliditeten är mycket god och belåningsgraden uppgår endast till 5 procent (45 procent). BELÅNINGSGRAD

	2021	2020	2019	2018
Belåningsgrad fastigheter %	5 %	45 %	49 %	52 %





# KASSAFLÖDESANALYS

	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-63 341	210 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.:		
• Avskrivningar och nedskrivningar	88 657	84 232
• Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	134 818	-121
• Förändring av avsättningar	-65	-136
• Återförda nedskrivningar		-64 806
Erhållen ränta	328	1 502
Erlagd ränta	-1 708	-18 487
Erhållna utdelningar	2	2
Justering köpeskilling		
Betald inkomstskatt	-201	-19 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>158 490</b>	<b>193 892</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	6 948	-8 752
Förändring rörelseskulder	-20 609	-13 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>144 829</b>	<b>171 881</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-207 074	-65 407
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 809	153
Förvärv av andelar i koncernföretag	-20 284	-7 424
Avyttring andelar i koncernföretag	1 293 352	0
Förvärv av andelar i intressebolag	0	-1 074
Avyttring av övriga andelar	65	201
Förändring övr finansiella anläggningstillgångar	39	144
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 067 907</b>	<b>-73 407</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållna aktieägartillskott	40 000	90 000
Lämnade koncernbidrag	-40 000	-90 000
Förändring långfristiga skulder	7 693	0
Nettoförändring koncernkonto	-1 220 432	-98 479
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 212 739</b>	<b>-98 479</b>
Årets kassaflöde	-3	-5
Likvida medel vid årets början	16	21
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13</b>	<b>16</b>
Beviljad koncernlimit	1 400 000	1 600 000

Belopp i tkr

# FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr

	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter netto	406	472	455	449	438
Övriga intäkter <sup>1,2</sup>	15	15	37	29	11
Rep- och underhållskostnader	-49	-54	-48	-55	-46
Taxebundna fastighetskostnader	-84	-93	-96	-95	-93
Fastighetsskatt	-7	-7	-7	-6	-6
Övriga driftkostnader	-74	-61	-60	-55	-54
Personalkostnader	-43	-42	-44	-41	-39
Avskrivningar och nedskrivningar	-87	-19	-83	-93	-132
Övriga rörelsekostnader	-140	-	-	-1	-0
Finansnetto	885	-17	-22	-25	-53
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>822</b>	<b>194</b>	<b>132</b>	<b>107</b>	<b>26</b>
<b>Balansräkning</b>					
Fastigheter	2 536	2 964	2 918	2 907	2 828
Övriga anläggningstillgångar	39	14	6	4	4
Omsättningstillgångar	31	46	19	10	14
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 606</b>	<b>3 024</b>	<b>2 943</b>	<b>2 921</b>	<b>2 846</b>
Eget kapital	2 321	1 480	1 308	1 206	1 124
Avsättningar	76	101	81	80	82
Långfristiga skulder	118	1 331	1 429	1 512	1 508
Kortfristiga skulder	91	112	125	123	132
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 606</b>	<b>3 024</b>	<b>2 943</b>	<b>2 921</b>	<b>2 846</b>
<b>Fastigheter</b>					
Lägenheter, st	4 312	5 327	5 233	5 235	5 217
Lägenheter, yta kvm	252 761	322 333	317 455	318 152	318 857
Lokaler, st	201	223	226	239	243
Lokaler, yta kvm	72 755	78 961	78 460	79 879	79 921
<b>Totalyta</b>	<b>325 516</b>	<b>401 294</b>	<b>395 915</b>	<b>398 031</b>	<b>398 778</b>

#### 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. Hyresförändringen 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

	2021	2020	2019	2018	2017
1. Vakansgrad, bostäder, %	0,75	1,2	0,9	0,6	0,5
2. Vakanta lägenheter, antal	27	51	35	20	20
3. Vakansgrad, lokaler, %	6,5	5,7	8,0	8,0	8,0
4. Hyresförändring i %	1,05	2,46	1,7	0,5	0,7
5. Genomsnittlig ränta, brutto, %	1,1	1,3	1,4	1,5	1,8
6. Räntetäckningsgrad, ggr	482	11,5	6,9	5,2	2,4
7. Investeringar, mkr	229	65	108	188	139
8. Belåningsgrad, %	5	45	49	52	53
9. Soliditet, %	89,0	48,9	44,4	41,3	39,5
10. Medelantalet anställda	59	52	54,0	52	54
11. Sjukfrånvaro %	2,2	2,7	2,5	3,3	5,9

## FLERÅRSÖVERSIKT KR/KVM

Belopp kr/kvm	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultaträkning</b>					
Hyresintäkter netto	1 116	1 184	1 145	1 128	1 098
Övriga intäkter <sup>1,2</sup>	42	38	93	73	28
Rep- och underhållskostnader	-135	-136	-121	-138	-115
Taxebundna fastighetskostnader	-230	-234	-241	-239	-233
Fastighetsskatt	-19	-17	-16	-15	-15
Övriga driftkostnader	-203	-153	-151	-138	-135
Personalkostnader	-117	-105	-110	-103	-98
Av- och nedskrivningar	-244	-49	-209	-234	-331
Övriga rörelsekostnader	-385	-	-0	-3	-1
Finansnetto	2 437	-43	-57	-63	-133
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 262</b>	<b>486</b>	<b>332</b>	<b>269</b>	<b>65</b>
<b>Balansräkning kr/kvm</b>					
Fastigheter	6 978	7 436	7 352	7 303	7 092
Övriga anläggningstillgångar	108	35	14	10	10
Omsättningstillgångar	86	116	47	25	35
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 172</b>	<b>7 587</b>	<b>7 413</b>	<b>7 339</b>	<b>7 137</b>
Eget kapital	6 386	3 713	3 295	3 030	2 819
Avsättningar	209	254	203	201	206
Långfristiga skulder	325	3 339	3 601	3 799	3 782
Kortfristiga skulder	251	280	315	309	331
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 172</b>	<b>7 587</b>	<b>7 413</b>	<b>7 339</b>	<b>7 137</b>

## 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. Ränteutgifter 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, uttrangeras 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 omsättningsstillgångar 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 nedskrivningsbehov 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 nettoredovisas 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.

Uppskjutna 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

	2021	2020
Bostäder	279 521	344 069
Outhyr	-2 436	-3 696
Underhållsrabatter	-1 939	-2 530
Övriga rabatter	-657	-865
	<b>274 489</b>	<b>336 978</b>

Lokaler	118 140	125 073
Outhyr	-3 748	-3 738
Övriga rabatter	-7	-121
	<b>114 385</b>	<b>121 213</b>

Garage och p-platser	12 535	16 042
Outhyr	-2 173	-2 215
	<b>10 362</b>	<b>13 827</b>

## Not 2 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2021	2020
Vatten	16 495	20 409
Sophantering	13 170	15 249
Fastighetsel	16 464	16 945
Uppvärmning	37 562	40 613
	<b>83 691</b>	<b>93 216</b>

## 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.

	2021	2020
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	157	163
Skatterådgivning	96	91
	<b>253</b>	<b>254</b>

### Lekmannarevisorer

Revisionsuppdrag	49	60
	<b>49</b>	<b>60</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	23	21
Män	36	31
	<b>59</b>	<b>52</b>

### Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 607	1 603
Övriga anställda	25 117	24 996
	<b>26 724</b>	<b>26 600</b>

### Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	526	518
Pensionskostnader för övriga anställda	2 459	2 274
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 128	8 754
	<b>12 113</b>	<b>11 546</b>

<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>38 837</b>	<b>38 145</b>
--	---------------	---------------

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	56 %	56 %
Andel män i styrelsen	44 %	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %

### 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

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	42,56 %	45,92 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	36,31 %	34,96 %

## Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	886 797	0
	<b>886 797</b>	<b>0</b>

## Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021	2020
Erhållna utdelningar	2	2
Resultat vid avyttringar	65	-10
	<b>67</b>	<b>-8</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Återbäring internbanken	149	1 385
Ränteintäkter från koncernföretag	113	0
Övriga ränteintäkter	66	117
	<b>328</b>	<b>1 502</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-1 707	-18 479
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-1	0
	<b>-1 708</b>	<b>-18 479</b>

## Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-7 746	-440
Justering avseende tidigare år	-467	
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	27 237	-21 084
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>19 024</b>	<b>-21 524</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		799 675		103 849
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-164 733	21,40	-22 224
Ej avdragsgilla kostnader		-597	0,11	-119
Återförd reservering		0	-0,59	610
Återlagda nedskrivningar		0	-13,35	13 869
Årets nedskrivningar	0,32	-2 575		0
Försäljning aktier i dotterbolag	-22,84	182 680		
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på byggnader	0,29	-2 339	2,20	-2 289
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig investering på byggnad	-0,46	3 741	-9,35	9 713
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig försäljning av fastigheter	2,99	-23 924	0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,97</b>	<b>-7 746</b>	<b>0,42</b>	<b>-440</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 098 154	3 851 248
Inköp	0	15 967
Försäljningar/utrangeringar	-730 264	0
Omklassificeringar	31 146	230 939
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 399 036</b>	<b>4 098 154</b>
Ingående avskrivningar	-1 207 099	-1 108 489
Försäljningar/utrangeringar	220 290	0
Omklassificeringar	0	15 509
Årets avskrivningar	-72 696	-83 101
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 059 505</b>	<b>-1 207 099</b>
Ingående uppskrivningar	155 617	155 617
Försäljningar/utrangeringar	-33 112	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>122 505</b>	<b>155 617</b>
Ingående nedskrivningar	-119 751	-200 066
Återförda nedskrivningar	0	64 806
Omklassificeringar	0	15 509
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-119 751</b>	<b>-119 751</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 342 285</b>	<b>2 926 922</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	2 342 284	2 926 922
Verkligt värde	3 650 389	4 566 720

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 556	13 864
Inköp	21 624	1 326
Försäljningar/utrangeringar	-745	-634
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 435</b>	<b>14 557</b>
Ingående avskrivningar	-9 534	-9 037
Försäljningar/utrangeringar	157	634
Årets avskrivningar	-3 463	-1 131
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 840</b>	<b>-9 535</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-12 500	0
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-12 500</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 095</b>	<b>5 022</b>

## Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	37 224	220 049
Under året nedlagda kostnader	187 450	48 114
Under året genomförda omfördelningar	-31 146	-230 939
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>193 528</b>	<b>37 224</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>193 528</b>	<b>37 224</b>

## Not 14 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 474	50
Inköp	20 283	7 424
Årets försäljningar	-100	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 657</b>	<b>7 474</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 657</b>	<b>7 474</b>

## Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Skelleftebostäder Parkering AB	100%	100%	500	50
Kapella Fastigheter i Skellefteå AB	100%	100%	50 000	20 283
Butiken I i Skellefteå AB	100%	100%	500	7 324
				<b>27 657</b>
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Skelleftebostäder Parkering AB	556966-5648	Skellefteå	860	507
Kapella Fastigheter i Skellefteå AB	559002-8121	Skellefteå	16 334	10 241
Butiken I i Skellefteå AB	559276-8121	Skellefteå	65	33

## Not 16 Andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 097	22
Inköp	0	0
Aktieägartillskott	0	1 075
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 097</b>	<b>1 097</b>
Utgående redovisat värde	1 097	1 097

## 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
				<b>1 096</b>
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Byggrätt Norr AB	559207-4859	Skellefteå	2 500	-11

## Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	251
Försäljningar/utrangeringar	0	-211
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	383	416
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-38	-33
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>345</b>	<b>383</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>345</b>	<b>383</b>

## Not 19 Andra långfristiga fordringar

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäljningskostnad	0	7 600
Förutbetalda försäkringspremier	1 674	1 911
Förutbetalda drift- och underhållskostnader	1 003	351
Förutbetalda kostnader kabel-tv	622	474
Övriga förutbetalda kostnader	1 263	2 091
Upplupen intäkt	500	500
	<b>5 062</b>	<b>12 927</b>

## Not 21 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	60 000	1 000
	<b>60 000</b>	

## Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
Balanserad vinst	1 365 996	1 222 907
Årets vinst	800 572	82 325
	<b>2 166 568</b>	<b>1 305 232</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 166 568	1 305 232

## Not 23 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	100 555	103 913
Årets försäljningar	-18 127	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-2 638	-3 358
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 790</b>	<b>100 555</b>

## Not 24 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser	0	0
Avsättningar enligt tryggandelagen, KPA pensioner	728	793
	<b>728</b>	<b>793</b>

## Not 25 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skattepliktiga temporära skillnader	73 314	100 551
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>73 314</b>	<b>100 551</b>

## Not 26 Övriga avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning för bortforsling av moduler	2 000	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>

## Not 27 Skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Långfristig räntebärande skuld Skellefteå Stadshus AB	110 483	1 330 915
Långfristig räntebärande skuld till Kapella Fastigheter i Skellefteå AB	7 693	0
	<b>118 176</b>	<b>1 330 915</b>

## Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	3 494	3 127
Upplupna sociala avgifter	1 098	982
Förutbetalda hyresintäkter	23 332	26 771
Särskilda åtaganden för underhåll och OVK	13 375	0
Övriga upplupna kostnader	8 458	3 017
	<b>49 757</b>	<b>33 897</b>

## Not 29 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigo garantibelopp	519	525
	<b>519</b>	<b>525</b>



Skellefteå 2022-03-02

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 2022-03-05 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 2021. 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 2021 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 avser 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 revisionsned 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.

- 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 2021 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:

- företagit 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 15–19 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 2022-03-05  
Ernst & Young AB

Fredrik Lundgren  
Auktoriserad revisor



## SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETER

### CENTRALORTEN

Omr	Fastighet	Vårdeår	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	Totalyta
001	Oden 9	1956	31 143 620	30 593 620	-11 687 299	18 906 321	550 000	19 456 321	25 840	26	12	1 656	2 166	3 822
002	Heimdall 14	1961	17 297 535	17 111 535	-3 416 230	13 695 305	186 000	13 881 305	23 758	45	2	2 596	126	2 722
004	Fältskären 1	1973	28 637 980	28 512 980	-12 179 712	16 333 268	125 000	16 458 268	45 037	78	0	5 341	0	5 341
005	Läkaren 2	1967	10 244 849	10 133 139	-2 722 694	7 410 445	111 710	7 522 155	18 156	33	0	2 240	0	2 240
006	Läkaren 1	1961	41 278 616	41 008 616	-12 447 994	28 560 622	270 000	28 830 622	49 039	104	5	5 808	318	6 126
007	Hägglund 25	1950	21 209 260	21 165 260	-6 632 350	14 532 910	44 000	14 576 910	21 484	45	3	2 615	205	2 820
008	Musseronen 3	1952	30 734 336	30 616 321	-9 123 608	21 492 713	118 015	21 610 728	35 215	60	2	4 440	136	4 576
009, 010	Embla 24, Ask 42	1989	16 714 362	16 584 362	-7 774 986	8 809 376	130 000	8 939 376	16 516	24	0	1 844	0	1 844
011	Uranus 9	1991	6 414 630	6 006 630	-2 715 582	3 291 048	408 000	3 699 048	6 865	12	0	838	0	838
012	Oden 9, "Odenskrapan"	2016	90 006 293	90 006 293	-7 825 855	82 180 438	-	82 180 438	49 680	43	0	2 938	0	2 938
013	Heimdall 14, Hofgränd	2017	83 193 766	79 673 766	-7 231 618	72 442 148	3 520 000	75 962 148	40 162	31	1	2444	142	2 586
101	Bygget 1	1993	153 965 663	150 389 053	-59 731 847	90 657 206	3 576 610	94 233 816	122 797	174	3	11 867	245	12 112
102	Eriksbo 2	1995	234 750 880	229 640 470	-97 502 460	132 138 010	5 110 410	137 248 420	131 463	191	17	11 712	5 661	17 373
103	Bygget 3	2011	15 924 496	15 113 571	-3 007 497	12 106 074	810 925	12 916 999	-	12	1	429	312	741
106	Grottan 1	2017	17 587 168	16 516 738	-2 028 540	14 488 198	1 070 430	15 558 628	-	6	1	234	224	458
107	Fältspaten 3	2017	19 362 548	17 242 320	-2 123 284	15 119 036	2 120 228	17 239 264	-	-	1	-	558	558
111	Lövsångaren 7	1994-98	24 028 625	23 167 325	-8 884 519	14 282 806	861 300	15 144 106	20 646	34	2	2 094	200	2 294
112	Stegen 2, Stegen 3	1993, 2008	13 683 050	13 234 130	-5 029 860	8 204 270	448 920	8 653 190	-	11	4	377	398	775
113	Dammluckan 22, Hjulet 1	1991	11 016 666	10 766 666	-4 947 860	5 818 806	250 000	6 068 806	6 461	16	0	1 271	0	1 271
117	Orkestern 7	1970, 1990	64 928 481	64 039 801	-29 191 539	34 848 262	888 680	35 736 942	1 919	86	12	4 392	5 771	10 163
119	Björkebo 2	1991	20 240 481	19 240 481	-7 862 129	11 378 352	1 000 000	12 378 352	11 108	20	0	1 704	0	1 704
121	Fiolen 2	1979	923 800	896 800	-406 531	490 269	27 000	517 269	-	6	0	290	0	290
122	Nyckelpigan 2	2013	72 920 980	71 420 980	-13 783 066	57 637 914	1 500 000	59 137 914	0	60	1	1 926	2 774	4 700
123	Rödhamnen 1	1988	8 307 333	7 665 133	-3 428 428	4 236 705	642 200	4 878 905	10 759	16	0	1 348	0	1 348
124	Fiolen 14	1990	4 934 694	4 314 694	-1 887 285	2 427 409	620 000	3 047 409	3 801	6	0	642	0	642
125	Strängen 1	1992	5 018 693	4 618 693	-2 039 778	2 578 915	400 000	2 978 915	9 272	8	0	856	0	856
126	Duvan 12	1991	24 081 869	23 394 189	-10 406 994	12 987 195	687 680	13 674 875	18 453	73	0	1 745	0	1 745
127	Advokaten 6	1995	64 694 285	63 289 785	-24 014 065	39 275 720	1 404 500	40 680 220	-	70	1	2 735	1 447	4 182
128	Nipan 17	1976	13 592 247	5 616 247	-738 164	4 878 083	7 976 000	12 854 083	5 409	-	0	-	0	-
129	Släden 5	2010	15 862 089	15 048 637	-3 284 809	11 763 828	813 452	12 577 280	4 985	15	1	562	395	957
151	Flundran 11	1971	13 228 325	7 100 000	-2 058 406	5 041 594	6 128 325	11 169 919	5 515	6	-	563	-	563
155	Rödhamnen 5	2014	27 255 773	26 241 773	-3 895 022	22 346 751	1 014 000	23 360 751	-	14	1	558	357	915
156	Rödhamnen 6	2016	19 064 456	17 345 591	-2 527 424	14 818 167	1 718 865	16 537 032	-	7	1	259	282	541
157	Nipan 17, "Lilla Nipan"	2018	63 374 440	60 874 440	-4 210 680	56 663 760	2 500 000	59 163 760	-	52	-	1 835	-	1 835

Omr	Fastighet	Vårdeår	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	Totalyta
158	Nipan 9,11,12 (mark för nyproduktion)	2018	11 300 001	0	0	0	11 300 001	11 300 001						
160	Brahe 28	1978	17 684 136	17 449 136	-5 547 936	11 901 200	235 000	12 136 200	22 295	45	2	2 404	149	2 553
163	Kaplanen 2	1970	6 998 670	6 925 670	-1 472 855	5 452 815	73 000	5 525 815	8 718	24	1	1 094	45	1 139
164	Göta 1, 2, 12, Skandia 1	1970	9 042 288	8 464 839	-3 084 801	5 380 038	577 449	5 957 487	16 343	24	2	1 869	109	1 978
166	Göta 8	1989	4 488 532	4 255 257	-1 962 317	2 292 940	233 275	2 526 215	3 961	4	0	484	0	484
167	Björnen 19	1962	2 475 549	1 979 459	-673 100	1 306 359	496 090	1 802 449	7 344	12	1	893	40	933
168	Björnen 19	1959	11 740 696	11 204 716	-1 763 821	9 440 895	535 980	9 976 875	8 512	11	1	963	91	1 054
169	Uttern 5	1964	3 473 778	2 990 428	-857 426	2 133 002	483 350	2 616 352	5 106	11	0	616	0	616
170	Tor 3	1981	102 527 031	101 527 031	-23 095 152	78 431 879	1 000 000	79 431 879	27 600	88	1	4 169	1 753	5 922
172	Tärnan 18	1966	3 132 537	3 096 537	-1 251 570	1 844 967	36 000	1 880 967	6 894	16	1	907	60	967
173	Brunnsgården 9	1957	2 056 907	2 037 907	-706 155	1 331 752	19 000	1 350 752	5 815	9	1	697	122	819
174	Damluckan 24	1994	5 797 231	5 674 151	-2 568 224	3 105 927	123 080	3 229 007	-	10	2	452	264	716
175	Strömsör 2	1940	2 764 484	2 638 724	-1 361 367	1 277 357	125 760	1 403 117	3 896	4	0	498	0	498
176	Höken 8	1985	91 981 754	89 719 754	-28 104 378	61 615 376	2 262 000	63 877 376	67 266	66	2	3 920	2 046	5 966
177	Mjölaren 3	1986	43 316 679	42 133 429	-15 757 390	26 376 039	1 183 250	27 559 289	-	54	1	2 550	1 483	4 033
178	Måsen 20	1987	80 432 803	78 850 588	-28 761 934	50 088 654	1 582 215	51 670 869	61 112	68	3	4 758	610	5 368
179	Heimdall 14, vårdcentral o tråhuskvarteret	1960	54 968 807	49 413 544	-8 255 982	41 157 562	5 555 263	46 712 825	14 480	22	11	1 676	3 801	5 477
180	Tor 3	1986	48 222 810	45 058 600	-16 152 185	28 906 415	3 164 210	32 070 625	50 901	73	1	5 259	95	5 354
181	Svalan 5 (Strömsör)	2020	185 683 888	177 644 154	-4 775 768	172 868 386	8 039 734	180 908 120	8 400	118	-	6 175	0	6 175
182	Orren 18	1970,1991	17 909 266	17 041 629	-7 575 951	9 465 678	867 637	10 333 315	13 669	39	0	1 427	0	1 427
183	Pantern 10	1993	66 095 396	64 501 296	-26 638 713	37 862 583	1 594 100	39 456 683	44 112	65	2	3 441	2 454	5 895
184	Lärkan 11	1991	99 740 416	88 132 906	-28 312 360	59 820 546	11 607 510	71 428 056	78 615	96	6	6 861	685	7 545
188	Junibacken 66	1988	581 594	527 252	-260 839	266 413	54 342	320 755	2 347	1	0	101	0	101
196	Heimdall 12	1965	25 197 770	23 997 770	-5 954 794	18 042 976	1 200 000	19 242 976	17 747	21	1	1 302	232	1 534
<b>BERGSBYN</b>														
230	Guldakern 16, Klintakern 1	1991	16 921 294	15 434 894	-8 752 832	6 682 062	1 486 400	8 168 462	17 452	32	0	2 632	0	2 632
240	Barnhemmet 10	2013	25 773 699	24 973 699	-5 113 309	19 860 390	800 000	20 660 390	-	12	1	469	336	805
<b>URSVIKEN</b>														
21	Pumpen 1	1993	11 077 233	10 927 233	-4 787 277	6 139 956	150 000	6 289 956	-	1	1	49	771	820
22	Tullaren 7	1995	5 734 575	5 523 175	-2 425 139	3 098 036	211 400	3 309 436	2 967	4	1	239	237	476
23	Kolvstången 2	2007	7 732 343	7 202 124	-1 942 829	5 259 295	530 219	5 789 514	-	6	1	188	129	317
24	Ventilen 2, Cylindern 3, Kamratskapet 3	1991	32 031 016	31 403 176	-14 816 230	16 586 946	627 840	17 214 786	13 586	40	0	2 938	0	2 938
25	Kumminet 1	2006	7 679 239	7 433 538	-2 073 596	5 359 942	245 701	5 605 643	-	5	1	156	153	309

Omr	Fastighet	Vårdeår	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	Totalyta
26	Pepparn 6	1993	4 360 370	4 087 495	-1 773 037	2 314 458	272 875	2 587 333	-	4	1	116	225	341
27	Trivseln 14	1982,86,89	61 520 040	60 840 915	-18 505 961	42 334 954	679 125	43 014 079	15 928	85	1	5 691	1 047	6 738
28	Tullaren 13	1960, 1982	13 584 523	13 500 773	-4 973 792	8 526 981	83 750	8 610 731	887	28	1	2 114	150	2 264
29	Stuvaren 11	1990	4 870 657	4 604 657	-2 118 875	2 485 782	266 000	2 751 782	5 045	12	0	1 120	0	1 120
30	Trivseln 10	2001	2 865 752	2 865 752	-996 406	1 869 346	0	1 869 346	-	2	1	124	80	204
<b>SKELLEFTEHAMN</b>														
41	Roddaren 3	1987	11 311 091	10 816 051	-4 498 059	6 317 992	495 040	6 813 032	6 708	21	0	1 845	0	1 845
42	Sveaborg 8	1973	14 997 185	14 767 625	-5 719 832	9 047 793	229 560	9 277 353	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, 2019	49 426 952	48 426 952	-10 426 221	38 000 731	1 000 000	39 000 731	-	50	4	2 012	2 106	4 118
45	Krossen 4	1977	17 267 712	16 550 012	-6 652 669	9 897 343	717 700	10 615 043	12 187	57	4	3 327	614	3 941
46	Riggen 4	2010	13 804 680	13 402 443	-3 196 418	10 206 025	402 237	10 608 262	-	12	1	385	288	673
<b>KÅGE</b>				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
310	Storkåge 29:1	1967	2 563 754	2 453 754	-2 549 993	-96 239	110 000	13 761	10 169	-	0	-	0	-
311	Storkåge 29:1	1960	798 441	764 441	-363 746	400 695	34 000	434 695	867	4	0	244	0	244
312	Storkåge 4:83	1984	66 327 363	64 937 163	-20 946 753	43 990 410	1 390 200	45 380 610	-	59	5	2 441	3 642	6 083
320	Storkåge 4:14	1974	3 679 029	3 584 029	-1 606 805	1 977 224	95 000	2 072 224	6 586	28	0	1 718	0	1 718
322	Storkåge 14:19	1991	85 353 358	82 573 558	-38 168 361	44 405 197	2 779 800	47 184 997	37 454	109	4	7 590	41	7 631
325	Storkåge 74:1	2015	28 844 998	27 787 078	-4 000 739	23 786 339	1 057 920	24 844 259	-	12	1	432	365	797
330	Storkåge 96:4	1965	1 303 333	1 286 333	-705 678	580 655	17 000	597 655	1 629	7	1	442	69	511
<b>BOLIDEN</b>														
430	Bjurliden 1:473	1967	5 033 734	4 891 734	-3 327 323	1 564 411	142 000	1 706 411	2 327	28	1	1 798	42	1 840
440	Bjurliden 1:473	1971	5 143 871	5 022 871	-3 460 673	1 562 198	121 000	1 683 198	3 270	36	0	2 544	0	2 544
451	Bjurliden 1:490, 1:491	1930,60,70	11 765 369	11 269 369	-5 744 076	5 525 293	496 000	6 021 293	3 214	44	0	3 204	0	3 204
452	Bjurliden 1:486	1930,61,87	1 904 467	1 823 767	-934 908	888 859	80 700	969 559	671	8	0	448	0	448
453	Bjurliden 1:521	1989	5 796 675	5 291 175	-3 042 522	2 248 653	505 500	2 754 153	1 707	20	0	1 296	0	1 296
460	Bjurliden 1:487	1972	9 614 290	9 442 290	-5 360 634	4 081 656	172 000	4 253 656	4 665	50	1	3 586	56	3 642
470	Bjurliden 1:488	1960	5 078 648	5 026 648	-2 666 327	2 360 321	52 000	2 412 321	1 664	26	0	1 701	0	1 701
479	Bjurliden 1:568	1991	4 362 987	4 034 027	-2 422 912	1 611 115	328 960	1 940 075	1 745	12	0	948	0	948
480	Bjurliden 1:568	1965	785 152	762 152	-391 621	370 531	23 000	393 531	296	4	0	238	0	238
481	Bjurliden 1:418	1938	1 321 808	1 282 808	-580 496	702 312	39 000	741 312	331	6	0	282	0	282
485	Bjurliden 1:473	1982	58 147 395	57 225 945	-21 110 765	36 115 180	921 450	37 036 630	-	56	5	2 541	3 273	5 814
<b>BUREÅ</b>														
510	Bureå 1:15	1973	9 135 516	8 934 516	-3 280 154	5 654 362	201 000	5 855 362	11 311	60	0	3 560	0	3 560
511	Bureå 29:2	1967	2 849 995	2 754 995	-1 927 569	827 426	95 000	922 426	2 182	12	0	709	0	709
512	Bureå 29:3	1965	962 135	950 135	-416 872	533 263	12 000	545 263	1 913	12	1	636	47	683
513	Bureå 66:10, Älvsborg 1:1	1990	22 375 686	21 661 615	-10 398 763	11 262 852	714 071	11 976 923	9 149	36	0	2 439	0	2 439
520	Bureå 7:88	1978	21 161 749	20 573 749	-7 738 691	12 835 058	588 000	13 423 058	16 125	71	0	5 491	0	5 491



Omr	Fastighet	Vårdeår	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	Totalyta
530	Bureå 33:1	1960	1 076 300	1 038 300	-563 022	475 278	38 000	513 278	1 353	8	0	432	0	432
540	Bureå 40:1	1987	16 537 265	16 038 536	-7 247 417	8 791 119	498 729	9 289 848	4 911	23	1	1 226	68	1 294
541	Bureå 29:3	1986	16 616 226	16 018 251	-7 210 981	8 807 270	597 975	9 405 245	8 578	20	2	1 019	970	1 989
542	Bureå 40:1	1994	6 513 239	6 282 379	-2 811 119	3 471 260	230 860	3 702 120	-	12	1	388	272	660
543	Bureå 40:1	1996	33 992 429	32 992 429	-11 341 641	21 650 788	1 000 000	22 650 788	-	33	2	901	2 795	3 696
560	Bureå 40:1	1972	127 246	122 246	-106 197	16 049	5 000	21 049	1 285	10	0	445	0	445
<b>BYSKE</b>														
620	Byske 84:7	1963	7 625 957	7 569 957	-2 873 426	4 696 531	56 000	4 752 531	3 955	28	6	1 404	227	1 631
621	Byske 81:10	1996	79 682 221	78 768 221	-30 199 680	48 568 541	914 000	49 482 541	-	54	6	1 502	4 789	6 291
630	Byske 86:1, 86:2	1966	6 249 259	6 176 259	-2 218 308	3 957 951	73 000	4 030 951	4 382	30	0	1 664	0	1 664
631	Byske 8:34	1992	66 109 457	64 418 777	-29 193 840	35 224 937	1 690 680	36 915 617	21 572	96	0	5 946	0	5 946
640	Byske 56:5	1973	5 621 590	5 528 590	-1 835 208	3 693 382	93 000	3 786 382	5 117	28	0	1 716	0	1 716
670	Byske 85:3, 85:4	1970	4 136 117	4 097 117	-801 757	3 295 360	39 000	3 334 360	2 728	16	0	1 028	0	1 028
681	Byske 90:2	1980	2 903 232	2 809 232	-1 583 109	1 226 123	94 000	1 320 123	1 757	4	3	214	376	590
682	Byske 90:2	1987	6 404 578	6 162 778	-1 921 387	4 241 391	241 800	4 483 191	3 003	12	0	926	0	926
687	Byske 29:1	1987	8 948 815	8 566 615	-2 984 466	5 582 149	382 200	5 964 349	4 644	18	0	1 439	0	1 439
<b>JÖRN</b>														
731	Mossaroträsk 35:6	1987	14 331 878	13 331 878	-5 546 067	7 785 811	1 000 000	8 785 811	-	0	9	0	3158	3 158
<b>BURTRÄSK</b>														
810	Burträsk Gammelbyn 98:9	1968	1 568 259	1 538 259	-856 199	682 060	30 000	712 060	1 135	14	0	568	0	568
811	Burträsk Gammelbyn 88:11	1960	945 977	909 977	-567 035	342 942	36 000	378 942	862	7	0	461	0	461
812	Burträsk Gammelbyn 78:8	1953	834 522	800 522	-482 489	318 033	34 000	352 033	443	4	0	240	0	240
813	Burträsk Gammelbyn 88:11	1983	6 287 012	5 978 612	-2 302 655	3 675 957	308 400	3 984 357	2 592	20	0	1 281	0	1 281
814	Burträsk Gammelbyn 14:19	1984	5 492 074	5 210 554	-2 088 170	3 122 384	281 520	3 403 904	2 252	18	0	1 100	0	1 100
815	Burträsk Gammelbyn 88:11	1987	3 971 492	3 768 432	-1 750 005	2 018 427	203 060	2 221 487	1 721	6	2	429	295	724
816	Burträsk Gammelbyn 86:14	1986	4 483 182	4 229 967	-2 024 664	2 205 303	253 215	2 458 518	1 978	12	0	887	0	887
817	Burträsk Gammelbyn 88:11	1993	1 540 901	1 310 901	-902 600	408 301	230 000	638 301	883	4	1	244	151	395
818	Burträsk Gammelbyn 88:11	1991	48 684 718	47 565 833	-23 213 601	24 352 232	1 118 885	25 471 117	11 340	60	2	3 927	688	4 615
819	Burträsk Gammelbyn 79:11	1990	7 549 896	7 210 756	-3 706 320	3 504 436	339 140	3 843 576	2 949	16	0	1 110	0	1 110
820	Burträsk Gammelbyn 20:28	1980	7 751 049	7 473 049	-3 004 939	4 468 110	278 000	4 746 110	3 389	26	0	1 410	0	1 410
821	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	3 376 739	3 136 109	-1 365 891	1 770 218	240 630	2 010 848	-	6	1	268	101	369
822	Burträsk Gammelbyn 20:28	1994	108 064 045	101 967 045	-35 467 546	66 499 499	6 097 000	72 596 499	-	116	10	5 539	6 641	12 179
830	Burträsk Gammelbyn 78:9	1973	160 027	158 027	-146 962	11 065	2 000	13 065	214	2	0	98	0	98
832	Burträsk Gammelbyn 20:28	1973	312 613	302 613	-294 681	7 932	10 000	17 932	441	6	0	330	0	330
<b>LÖVÅNGER</b>														
910	Lövångers Prästbord 1:5	1970	2 361 108	2 336 108	-884 474	1 451 634	25 000	1 476 634	965	10	0	716	0	716
920	Lövångers Prästbord 9:37	1972	4 489 832	4 421 832	-1 659 896	2 761 936	68 000	2 829 936	1 857	24	0	1 446	0	1 446
930	Lövångers Gammelbyn 2:97	1975	6 056 366	5 899 366	-3 686 412	2 212 954	157 000	2 369 954	3 442	41	0	2 216	0	2 216

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	Totalyta
931	Lövångers Gammelbyn 2:97	1988	7 612 383	7 189 583	-3 944 691	3 244 892	422 800	3 667 692	2 195	16	0	1 204	0	1 204
950	Lövångers Prästbord 1:43	1994	7 599 025	7 361 025	-3 476 562	3 884 463	238 000	4 122 463	-	12	1	388	281	669
951	Lövångers Prästbord 1:43	1993	55 807 356	55 619 176	-27 414 086	28 205 090	188 180	28 393 270	-	60	6	1 751	2 461	4 212
952	Lövångers Prästbord 1:43	1965	261 500	261 500	-52 711	208 789	0	208 789	440	7	0	379	0	379
<b>HEMAVAN</b>														
999	Storuman Björkfors 1:549, 1:553	1976	1 200 254	900 254	-212 550	687 704	300 000	987 704	1 619	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>			<b>3 401 789 565</b>	<b>3 266 420 547</b>	<b>-1 059 504 760</b>	<b>2 206 915 787</b>	<b>135 369 018</b>	<b>2 342 284 805</b>	<b>1 475 910</b>	<b>4 312</b>	<b>201</b>	<b>252 761</b>	<b>72 755</b>	<b>325 516</b>
Fastigheter som ägs av Skebos dotterbolag														
	Butiken 1									-	2	-	375	375
	Kapella 14									-	2	-	2 036	2 036
<b>Summa</b>										<b>4 312</b>	<b>205</b>	<b>252 761</b>	<b>75 166</b>	<b>327 927</b>













Skeppargatan 8 • 931 30 Skellefteå  
tel 0910-73 65 00 • [info@skebo.se](mailto:info@skebo.se)  
[www.skebo.se](http://www.skebo.se)