



Protokollbilaga

Aklnr

AM-58612-20

Signerat av

Pernilla Gustafsson

Signerat datum

2022-04-01 13:05

Datum: 2022-06-08

2022-04-01

AKTBIL: 255

Enhet

Region Nord, Bedrägeribrott 1 PO Norrbotten

Handläggare (Protokollförare)

Pernilla Gustafsson

Bitr. handläggare

Stefan Andersson

Undersökningsledare

Rickard Finnberg

Polisens diarienummer

5000-K462336-20

Arkiv/Åkl. ex

Personer i ärendet

Förtursmål Nej	Beslag	Målsägande vill bli underrättad om tidpunkt för huvudförhandlingen Ja	
Ersättningsyrkanden		Tolk krävs	
Misstänkt (Efternamn och förnamn) Hannerfors, Lars Anders		Personnummer 19750112-8974	
Delgiven information om förenklad delgivning vid ett personligt möte genom att skriftlig information överlämnats			
Underrättelse om utredning enligt RB 23:18a Underrättelsesätt, misstänkt Via advokat	Underrättelse utsänd	Yttrande senast 2022-02-28	Underrättelse slutförd 2021-12-20
Försvare Magnus Eriksson, förordnad 2020-04-30		2022-02-28	2021-12-20
Underrättelsesätt, försvare Via telefon	Resultat av underrättelse mt Ej erinran		Resultat av underrättelse försv Ej erinran

Notering

Projekt 72096 - Dränering, Cityhuset, Örnäset

Protokollbilaga till:

K617423-20

Underrättelse om utredning enligt RB 23:18a

Se även bilaga i protokoll, övrig misstänkt.

Innehållsförteckning

Diariernr	Uppgiftstyp	Sida
	Styrelsebeslut	
5000-K462336-20	Styrelsebeslut 2019-01-31.....	3
	Beställning av projektnummer	
	72081-72101, Mail beställning projektnummer.....	21
	Faktura	
	72096, faktura Argocon 747.....	23
	Bilaga - Underrättelse om utredning enligt RB23:18a	
	Underrättelse RB 23:18a, Jens Lindkvist.....	24
	Personalia	
	Bilaga skäligen misstänkt, Hannerfors, Lars Anders.....	25
	Personalia, Hannerfors, Lars Anders.....	26

LULEBO AB

PROTOKOLL NR 19/01

§ 1 - § 21

Art: Styrelsesammanträde

Tid: 2019-01-31 kl. 10.00 – 16.20

Plats: Lulebo kontor, Köpmangatan 27, Luleå

Närvarande: Emma Engelmark, ordf.
Gun-Britt Mårtensson
Rikard Aspholm 10.00–15.45
Birgitta Bergvall Kåreborn

Förhinder: Mårten Ström
Mattias Karlsson
Claudia Henriksson

Övriga: Anna-Stina Nordmark Nilsson, VD, adj
Birgith Brännström, sekreterare, adj
Paul Waserbrot, § 6
Ingela Björklund, §§ 7,8
Carl-Axel Sundbaum, §§ 9,11,12,13,14,15,16,19.3
Anders Hannerfors, §§ 9,11,12,13,14,15,19.3
Mathias Uvemo, §§ 11,12,13,14,15,19.3
Eva Holmberg, § 16
Göran Gabrielsson, Luleå kommun, § 19.3

§ 1 Öppnande
Sammanträdet öppnades. Ordförande hälsade alla välkomna.

§ 2 Fastställande av dagordning
Dagordningen fastställdes.
Under övriga frågor anmäldes tre ärenden, se § 20.

§ 3 Val av sekreterare
Till sekreterare vid sammanträdet utsågs Birgith Brännström.

§ 4 Val av justerare
Att jämte ordförande för dagens sammanträde justera protokollet utsågs Rikard Aspholm.

§ 5 Godkännande av föregående styrelseprotokoll
Styrelseprotokoll nr 18/10 per 2018-12-10,
Protokoll extra bolagsstämma per 2018-12-10.

Styrelsen beslutade

att godkänna föregående styrelseprotokoll, nr 18/10 mötesdatum 2018-12-10
samt protokoll extra bolagsstämma med mötesdatum 2018-12-10.

§ 6

VD information

- Olika möjligheter undersöks för flytt av den egna verksamheten till mer anpassade lokaler
- Befintliga lokaler på Köpmangatan 27 är åtråvärda och många aktörer har visat intresse för dem
- Lulebo kommer att ta betalt för besöksparkeringar i beståndet, 4 kr/timme och 30 kr/dygn. Parkeringsautomater monteras upp och beräknas vara i drift under mars månad. Lulebo har skrivit avtal med Securitas kring skötsel och administration.
- Lulebo har tvist med Riksbyggen om ett antal snöfakturor pga bristfälliga underlag. Lulebo innehåller betalning om 8 mkr.
- Enligt uppgörelse mellan Moderaterna och Socialdemokraterna i Luleå kommun kommer satsningar att göras på trygghetsskapande åtgärder i kommunen. Lulebo har fått uppdrag att titta på vilka åtgärder i bostadsbeståndet som kan genomföras utöver det Lulebo redan arbetar med.
- En brand i ett sophus på Hertsön har skett den 30 januari.
- Lulebo har anställt Paul Waserbrot som IT ansvarig fr.o.m. 1 februari. Paul besökte styrelsen som hälsade honom välkommen till Lulebo och till Luleå.

Styrelsen beslutade

att med godkännande lägga informationen till handlingarna.

§ 7

Ekonomisk rapport januari – december 2018

Resultatet efter finansiella poster uppgår till ca 57 mkr, 8 mkr bättre än föregående år och knappt 13 mkr bättre än budget 2018.

Resultatet har belastats med tvistiga fakturor för snöskottning om 8 mkr. Förhandling med Riksbyggen pågår.

Resultat efter skatt uppgår till 51 mkr, föregående år 45 mkr, och 11 mkr bättre än budget 2018.

Totala intäkter uppgår till ca 554 mkr, ca 6 mkr högre än budgeterade intäkter, vilket huvudsakligen beror på försiktig budgetering. Hyresbortfallet är högre än budget. Totalt överstiger bolagets intäkter budget med ca 6 mkr. Jämfört med 2017 är det knappt 20 mkr mer intäkter.

Taxebundna kostnader ligger i paritet med 2017, cirka 104 mkr och understiger budget med ca 3 mkr, beroende på något varmare 2018 än som beaktats i budgeten.

Driftkostnaderna uppgår till ca 114 mkr och överstiger budget med ca 15 mkr.

De ca 16 mkr mer i snörelaterade kostnader är orsaken till den skillnaden.

Jämfört med 2017 ligger driftkostnaderna 15 mkr högre.

Underhållskostnaderna uppgår till ca 75 mkr, drygt 1 mkr lägre än budgeterat och 3 mkr lägre än föregående år. Lägre uttag från HLU (tidigare bofonder) om drygt 4 mkr och lägre planerat underhåll med ca 5 mkr. Övriga underhållskostnader har ökat med ca 7 mkr där vattenskador står för ca 3 mkr.

Avskrivningar och utrangeringar uppgår till ca 97 mkr och understiger budget med ca 7 mkr. Lägre utrangeringskostnader (som uppstår vid utbyte av komponenter vid renoveringar) än budgeterat, beror på att de utbytta komponenterna redan varit till fullo avskrivna. Jämfört med 2017 ligger dessa knappt 3 mkr högre.

Räntekostnaderna inkl. borgensavgift uppgår till ca 73 mkr och är ca 6 mkr lägre än budget, dels beroende på lösta lån, dels på ett fortsatt lågt ränteläge. I jämförelse med utfall 2017 är de 5 mkr lägre.

Årets skattekostnader består av aktuell skatt, ca 0,5 mkr och uppskjuten skatt, ca 8,5 mkr. De överstiger budget med ca 2,5 mkr och beror främst på ökad uppskjuten skatt då fler projekt är under genomförande än budgeterat. Jämfört med föregående år är skattekostnaden drygt 5 mkr högre 2018.

Sammanfattningsvis kan konstateras att bolaget redovisar ett stabilt och bra resultat. Dock syns ännu inte tydliga mätbara ekonomiska effekter av den förändrade organisationen på fastighetsavdelningen, där egna medarbetare utför mer arbete i fastigheterna och färre inköp av entreprenörer sker. En genomlysning och kartläggning genomförs.

Årsredovisning kommer att föreläggas styrelsen för beslut vid styrelsens sammanträde den 28 mars 2019.

Styrelsen beslutade

att godkänna ekonomisk rapport för 2018.

§ 8

Budget 2019

I bolagets ägardirektiv för 2019 skall Lulebo uppnå en överskottsgrad på 46 % samt en soliditet överstigande 34 %. Målet för överskottsgrad beräknas att nås, däremot inte soliditetsmålet, som beräknas hamna under 33 %. Detta beror främst på den höga belåningen. Lulebo innehar efter försäljningarna, en placering som f n är ca 400 mkr. Om dessa medel skulle användas för att amortera på lånen skulle soliditetsmålet nås. Bolaget anser dock att det är ofördelaktigt att lösa lån då man innehar en stor mängd swap avtal vilka är dyra att lösa.

De långsiktiga målen (fram till år 2022) är en överskottsgrad på 50 % och en soliditet på 35 %. Bolaget bedömer att dessa kommer att nås under perioden fram till 2022.

Bolaget har av ägaren fått i uppdrag att genomlysna och fastställa vilket underhållsbehov företaget har per 2018-12-31. Vid halvårsskiftet 2019 skall resultatet av genomlysningen presenteras för ägaren, Luleå Kommunföretag. I budget för 2019 har planerat underhåll beaktats med 47 mkr. Utifrån kommer att ge vägledning om hur bolaget ska prioritera insatserna kommande år.

Resultat efter finansiella poster budgeteras till 80 mkr. Utfall 2018 uppgår till 57 mkr.

Resultat efter skatt budgeteras till 51 mkr. Även 2018 uppgår utfall till 51 mkr, dock med 23 mkr lägre skattebelastning.

Det kan konstateras att budget för 2019 är den starkaste någonsin för Lulebo.

Styrelsen beslutade

att fastställa budget för 2019.

§ 9

Planerat underhåll 2019

Av styrelsens tidigare beslut om underhållsåtgärder återstår 41 åtgärder att slutföra om totalt 28 100 tkr för 2019 samt 9 800 tkr för 2020.

Utifrån underhållsplan som upprättades 2017 och innefattar åren 2017- 2030 har prioriteringar gjorts, men även nya åtgärder har identifierats.

De nya åtgärderna är 21 till antalet och uppgår till en total kostnad av 26 500 tkr varav 18 900 tkr avses upparbetas under 2019.

Av de 47 000 tkr som genomförs under 2019 bedöms 7 000 tkr att belasta resultatet 2019 och resterande 40 000 tkr aktiveras som investering enligt K3-regelverket. För närvarande pågår en total genomlysning av vilka behov av underhållsåtgärder som föreligger i Lulebos bestånd. Den genomlysningen kommer inte att förändra prioriteringen av de nu föreslagna åtgärderna.

Styrelsen beslutade

att godkänna att ej tidigare beslutat planerat underhåll enligt lista bilaga 1 om 26 500 tkr genomförs, varav under 2019, 18 900 tkr.

att under 2019 kan planerat underhåll totalt genomföras med belopp om 47 000 tkr, vilket omfattar 28 100 tkr av styrelsen tidigare år beslutade åtgärder och 18 900 tkr som styrelsen enligt ärendet första att-sats beslutar.

§ 10

Investeringar IT 2019

Genomlysning av åtgärder, versionslyft och systemstöd inom IT har utförts. Prioriterade åtgärder och projekt beräknas till 1 830 tkr. Övriga åtgärder beräknas till 600 tkr, totalt 2 430 tkr för år 2019.

Styrelsen beslutade

att godkänna IT projekt om 2 430 tkr för 2019

§ 11

Efterkalkyl Kalkällan 14

Kalkällan 14 är det första koncepthus som Lulebo uppfört. 60 lägenheter på sammanlagt 2 133 kvm. Inflyttning skedde i september 2018. Investeringen uppgick till drygt 68 Mkr. Utfallet blev detsamma som beslutat investeringsbelopp. (en ytterst marginell skillnad om 1 mkr). Efterfrågan av lägenheterna var över förväntan och samtliga lägenheter tilldelades på mycket kort tid. De målgrupper som önskades intressanta för lägenheter uppnåddes; unga och äldre ensamhushåll. Samverkan med leverantören Lindbäcks Bygg har fungerat väl.

att med godkännande lägga ärendet till handlingarna

§ 12

Nyproduktion Porsön 1:239, alternativ

I den av riksdagen beslutade budgeten för 2019 har möjligheten att erhålla investeringsbidrag tagits bort. Detta innebär att den planerade nyproduktion på Porsön 1:239 inte kommer att erhålla de ansökta 21 mkr vilket kalkylen bygger på. Styrelsen har tidigare fattat beslut om en investeringsram om 70 mkr efter erhållet bidrag vid sitt styrelsesammanträde 2018-05-24 samt ett tillägg för fördyrning markarbeten om 8 mkr vid styrelsesammanträdet 2018-11-05. Lulebo bedömer att nybyggnation i enlighet med det som projekterats ej bör genomföras med de nya förutsättningarna. Ett antal alternativ för projektet har tagits fram vilka redovisades för styrelsen.

Styrelsen beslutade

- att inte påbörja investeringen av Porsön 1:239. Tidigare beslut äger därmed ej giltighet.
- att ge Vd i uppdrag att återkomma till styrelsen vid nästa sammanträde med eventuell plan för fastigheten.

§ 13

Carportar Höstvägen

Den 3 december 2018 brann en carportslänga ned på Höstvägen, Björkskatan. 18 carportar inklusive förråd blev totalförstörda och 10 bilar skadades. Brandorsaken utreds av polis och är ännu inte fastställd. Rivningslov och anmälan till försäkringsbolag har inlämnats. Lulebo har fått godkänt att återuppbygga carportlängan inklusive förråden.

Styrelsen beslutade

- att återuppbygga carportlänga med tillhörande förråd samt bevilja 1 500 tkr avseende självrisk och åldersavdrag.

§ 14

Renovering av Migrationsverkets hyrda lägenheter

Vid styrelsesammanträde 2018-11-05 beviljades ekonomiska medel med 1 mkr för projektering och utredning av 24 lägenheter i Råneå som Migrationsverket tidigare hyrt. 9 av lägenheterna har behov av uppfräschning av ytskikt och kommer därefter att lämnas över till Bostad Luleå för erbjudande till bostadskön. 15 lägenheter är i mycket dåligt skick. Det finns en dialog med Luleå kommun om att hyra dem när renovering utförts. En enklare renovering beräknas till 200-250 000 kr per lägenhet. Lulebo kommer att återkomma till styrelsen med äskande om eventuella medel för genomförande av renoveringar.

Styrelsen beslutade

- att med godkännande lägga informationen till handlingarna.

§ 15

Förtätning Seminariet, Östermalm

Lulebo har utrett möjligheter till förtätning i området. En första idé är tre nya byggnader om vardera 9 våningar. I samband med eventuell förtätning avser Lulebo kunna genomföra förändringar i ett av de befintliga husen där en nedlagd förskoleverksamhet förhyrs av Luleå kommun.

Området är centrumnära och bra läge med utsikt över innerfjärden. Här finns även ett över tiden en efterfrågan av bostäder.

Styrelsen vill att det vid projektering tas väl hänsyn till det arkitektoniska, samt utsmäckning som passar in i området.

Styrelsen beslutade

- att ge Vd uppdraget att utreda och projektera för ny detaljplan, samt godkänna medel med 700 tkr för ändamålet.

§ 16

Korttidsuthyrning lägenheter

I samband med större och utdragna renoveringar uppstår behov av evakueringslägenheter. Lulebo reserverar därför lägenheter som sägs upp i de aktuella renoveringsområdena.

Lulebo avser att införa korttidsuthyrning av reserverade lägenheter för att minska bortfall av intäkter.

Vid korttidsuthyrning avstår hyresgäst besittningsskydd (s.k. rivningskontrakt). Varje avtal med avstående av besittningsskydd måste godkännas av Hyresnämnden innan inflyttning. En korttidsuthyrning kan gälla från någon månad upp till max. tre år. Uppsägningstiden är alltid en månad.

Eventuell kötid behålls vid tecknande av korttidskontrakt.

Styrelsen beslutade

att godkänna införandet av korttidsuthyrning.

§ 17

Fastställelse årsredovisningar dotterbolag:

Lulebo har två stycken dotterbolag, Gråsjälören AB och Fastighetsbolaget Brändöskär AB. Bolagen tillskapades inför försäljning av fastighetsbestånd 2016.

Årsredovisning har upprättats för respektive bolag vilka fastställts vid respektive styrelses sammanträde per capsulam.

Förslag till vinstdisposition har likaså fastställts av respektive bolags styrelse.

För respektive dotterbolag kommer årsstämma per capsulam att hållas till vilka Lulebos styrelse ska utse representanter.

Styrelsen beslutade

att med godkännande lägga årsredovisningarna för dotterbolagen Gråsjälören AB och Fastighetsbolaget Brändöskär AB till handlingarna.

att Mattias Karlsson och Gun-Britt Mårtensson erhåller fullmakt att företräda Lulebo vid respektive bolags årsstämma.

§ 18

Förtydligande ägardirektivet, bosättningsuppdraget

Kommunfullmäktige beslutade i augusti 2016 om att Lulebo t.om juni 2017 skulle tilldela 25 % av lägenhetsomsättningen till personer som beviljats permanent uppehållstillstånd.

Styrelsen i Lulebo beslutade att tilldelningen skulle grundas på 25 % av omsättningen av vanliga lägenheter, studentlägenheter och lägenheter i trygghetsboende. Dock skulle tilldelning ske av vanliga lägenheter. Tilldelning i studentlägenheter och trygghetsboende kunde ske om personen vore inskriven vid LTU och i trygghetsboende om personen var 65 år och äldre. Med det regelverket som grund skedde tilldelning i spannet 29 – 46 % av omsättningen per månad.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 augusti 2017 ånyo om bosättningsuppdraget, nu utan tidslimit. Beslutet gällde tillsvidare till dess att fullmäktige beslutade om annat. Styrelsen i Lulebos beslutade att 25 % av omsättningen av lägenheter skulle beräknas på vanliga lägenheter. Studentlägenheter och trygghetsboende skulle ej ingå i beräkningen.

Lulebo har fått nya ägardirektiv att gälla från och med 1 januari 2019. Ett av de direktiv som förändrats handlar om Lulebos delaktighet i kommunens bosättningsuppdrag för personer som erhållit permanent uppehållstillstånd. Det nya direktivet innebär att Lulebo ska ta delansvar i bosättningsuppdraget utan att direktivet anger någon procentsats eller antal lägenheter.

Kommunen har via sina tjänstemän meddelat att man har ett åtagande om mottagande av 108 personer samt 41 tidigare ensamkommande som ska få eget boende. Man anför ett behov av 130 lägenheter.

Kommunen har även meddelat att 2019 är att betrakta som ett "sista" år med ett stort behov. För 2020 lämnar man prognos om behov av totalt 40 lägenheter.

Styrelsen beslutade

att under 2019 tilldelas maximalt 120 lägenheter till bosättningsuppdraget formulerat enligt ovan.

att per månad får tilldelningen maximalt omfatta 20 % av lägenhetsomsättningen exkl. studentbostäder, trygghetsboende, nybyggnation samt ompubliceringar.

att lägenheter som tilldelats SBF och ej anvisats till hyresgäst inom max 60 dagar ska återgå till bostadsförmedlingen för tilldelning till bostadskön.

§ 19

Till Lulebo delgivna beslut av Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen
Inga beslut har inkommit från kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

§ 20

Övriga frågor

20.1 Förlikning med Hyresgästföreningen

Lulebo och Hyresgästföreningen har träffat följande förlikning om förlängning av förhandlingsordning och skadestånd vid Hyresnämnden i Umeå per 2019-01-21:

– Lulebo återbetalar 24 kr per lägenhet till respektive hyresgäst. Återbetalning ska ske senast 30 april 2019.

– Hyresgästföreningen återkallar ansökan om skadestånd från Hyresnämnden i Umeå.

– Parternas hyressättningsavtal från den 2 oktober 2011 ska gälla till och med den 30 juni 2019.

– Vid kommande hyresreglering per 1 juli 2019 är parterna överens om att parterna ska bestämma en framförhandlad hyra och därutöver meddelar Hyresgästföreningen en hyressättningsavgift som tillsammans utgör den hyra som debiteras hyresgästen.

– Parterna är ense om att inte utnyttja tvisten opinionsmässigt. Parterna ska gå ut med ett gemensamt pressmeddelande om överenskommelsens innebörd.

Styrelsen beslutade

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

20.2 Ägarbyte av försäld mark, del av Malmudden,

Styrelsen beslutade, vid sammanträde per 2018-02-13, om godkännande av försäljning av markområde om c:a 249 kvm från fastigheten Malmbanan 1 till Udden i Luleå AB. Udden i Luleå AB nu sålt projektet till RAWI Fastigheter. Lulebo har fått fråga om ev. invändning kring detta förvärv och att avtalet kan överföras till den nya ägaren av projektet.

Styrelsen beslutade

att med godkännande lägga informationen till handlingarna.

20.3 Presentation av Utvecklingsplan Centrum

Göran Gabrielsson, Stadsbyggnadskontoret, Luleå kommun föredrog Luleå kommuns framtidsvisioner för Luleå centrum. Förutom centrumkärnan finns även utvecklingsplaner för alla stadsdelar inkl. Råneå.

4000 nya bostäder ska byggas och förtätas i och kring centrumkärnan.

Arbetet med utvecklingsplanen ska fortgå under 2019, för att tas för slutgiltigt beslut i kommunfullmäktige i början av år 2020.

Livliga diskussioner inom styrelsen bidrog till många förslag och frågeställningar som styrelsen skickade med Göran Gabrielsson i det fortsatta arbetet med planen:

Hur kan man aktivera en stad för att dra till sig attraktion?

Bygger man fram vattnet?

Staden behöver hörnpunkter, var startar och slutar stadskärnan?

Finns tillräckliga genusperspektiv medräknat i framtidsvisionerna?

Tänka på trygghetsåtgärder.

Tittar man på och tar intryck av, hur framgångsrika städer gjort, de som lyckats behålla aktivitet, handel, attraktion i centrumkärnan trots stora handelsområden utanför staden?

Remiss skickas till alla sakägare, däribland Lulebo. Lulebo kommer att avge ett yttrande i frågan vilket delges styrelsen vid kommande sammanträde.

Styrelsen beslutade

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

§ 21

Mötets avslutande

Mötets ordförande tackade alla för ett bra genomfört möte.
Nästa styrelsesammanträde 2019-03-28 kl. 10 - 17

Vid protokollet



Birgith Brännström

Justerat



Emma Engelmark



Rikard Aspholm

Lulebo AB Styrelsesammanträde 2019/01	Datum 2019-01-31	Ärende Nr (paragraf) 9
Ärende Planerat underhåll (PLU) 2019	Beredning Anders Hannerfors Carl-Axel Sundbaum	
	Föredragande VD	
Bilagor (Antal 1) Planerat underhåll 2019		

Planerade underhållsåtgärder 2019

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om underhållsåtgärder för och 2017 och 2018 enligt underhållsplanen, senast vid styrelsemöte 2018-03-22. Vidare har även styrelsen och VD under 2018 tagit beslut för enskilda PLU-ärenden.

Av tidigare beslutade underhållsåtgärder återstår 41 stycken att slutföra till ett totalt belopp om 28 100 tkr under 2019 samt 9 800 tkr under 2020, vilka framgår av bilaga, åtgärderna är markerade i **gult**.

Utifrån underhållsplanen som togs fram 2017, omfattande åren 2017 – 2030, har prioriteringar gjorts avseende **2019 men även nya åtgärder** har identifierats. Föreslagna åtgärder framgår av bilaga och är markerade i **grönt**.

I detta ärende för underhåll 2019 uppgår 21 stycken åtgärder till en kostnad av **26 500 tkr, varav 18 900 tkr upparbetas under 2019**.

Av ovan belopp som upparbetas under 2019, dvs **28 100 tkr** (beslutat under tidigare år men ej genomförda) + **18 900 tkr** (ej tidigare beslutade) ger totalt **47 000 tkr** som genomförs under 2019. Av beloppet bedöms **7 000 tkr** att belasta resultatet 2019, resterande **40 000 tkr aktiveras** såsom investering enligt K3-regelverket.

Samtliga åtgärder som avses att genomföras under 2019 har beaktats i föreslagen budget 2019 för Lulebo.

För närvarande pågår en total genomlysning av vilka behov av underhållsåtgärder som föreligger i Lulebos bestånd. Vi ser att genomlysningen inte kommer att förändra prioriteringen av de nu föreslagna åtgärderna.

Lulebo ABs styrelse föreslås besluta

- att godkänna att ej tidigare beslutat planerat underhåll enligt lista bilaga 1 om 26 500 tkr genomförs, varav under 2019 18 900 tkr**
- att under 2019 kan planerat underhåll totalt genomföras med belopp om 47 000 tkr vilket omfattar 28 100 mkr av styrelsen tidigare år beslutade åtgärder och 18 900 tkr som styrelsen enligt ärendets första att-sats beslutar**



Område	Fastighets BT	Adress	Åtgärd	Budget tkr	År	Projektlede/a nteckningar	Beslut	Utförande / projektering	Upparbetas 2019 Tkr	Upparbetas 2020 Tkr
Malmudden		Västra Brogatan	Åtgärds putsckador, ev isolering som tillägg. 11 hus kvar. 2mkr/st. Etapp 1. 2017	500	2017	Ulrika	Ja	Projektering	200	300
Lulebo		Lulebo bestånd	Åtgärder efter radonmätningar. Skattad kostnad. Åtgärder klart senast 191231. etapp 1 2017	500	2017	Roger	Ja	Projektering	200	
Björkskatan		Regnvägen 55, 59	Åtgärd fasadtegel	300	2017	Anders	Ja	Utförande		300
Centrum		Hönan	Vindfång till entre	500	2017	Ulrika	Ja	Utförande	100	
Tuna		Tunastigen	Putslagningar, Tunastigen på flera adresser.	400	2017	Anders	Ja	Utförande		400
Örnåset		Edeffg 1-25	Byt ut gml lgh dörrar som fungerar som källardörrar ca 15 st	350	2018	C-A	Ja	Utförande	350	
Hertsön		Kv 5 och 6	Kv. 5-6, byte blandare.	400	2017	Roger	Ja	Utförande		50
Tuna		Tunastigen	Relining avloppstanmar Etapp 2	8 000	2018	Roger	Ja	Utförande	8000	
Malmudden		Västra Brogatan	Fönster och balkongdörrsbyte, Västra brogatan 2-22. Görs i samband med rep av putsckador.	500	2017	Ulrika	Ja	Projektering	300	
Lulebo		Lulebo bestånd	Åtgärder efter radonmätningar. Skattad kostnad. Åtgärder klart senast 191231. Etapp 2 2018	300	2017	Roger	Ja	Projektering	100	
Centrum		Köpmangatan 23	Takläckage	400	2017	Ulrika	Ja	Utförande	400	
Lulebo		Lulebo bestånd	Övergripande yttre- fasadbelysningsåtgärder. Byte tvissilverarmaturer. Tot	1 500	2017	Anders	Ja	Utförande	260	
Porsön		Docentvägen 22-32	4,5mkr. Etappindelös. Etapp 2 2018	6 000	2018	Anders	Ja	Utförande	4000	1000
Malmudden		Malmuddsvägen 2	Byte av fönster från 70-telet	800	2018	Anders	Ja	Utförande	400	400
Skurholmen		Storstigen 36	Malmuddsgården dränering							
Centrum		Repslagargatan 21	Byte styr & dator undercentral	150	2018	Roger	Ja	Utförande	150	
Centrum		Residensgatan 25	Omkoppling dagvatten från spill till dagvattenledning. åläggande från LK	500	2018	Roger	Ja	Utförande	500	
Centrum		Norra strandgatan	Omkoppling dagvatten från spill till dagvattenledning. åläggande från LK	400	2018	Roger	Ja	Utförande	400	
Centrum		Residensgatan 32	Byte armaturer trapphus	300	2018	Anders	Ja	Utförande	250	
Tuna		Kristallen 2	Omkoppling dagvatten från spill till dagvattenledning. åläggande från LK	400	2018	Roger	Ja	Utförande	400	
Kristallen 2		Tunastigen 68	Ny styr och pumpar cirkulationspump	400	2018	Roger	Ja	Utförande	400	
Bergnåset		Kristallen 84	Ny fjärrvärmeundercentral och styrutrustning	800	2018	Roger	Ja	Utförande	800	
Bergnåset		Stengatan 51	Ny fjärrvärmeundercentral och styrutrustning	800	2018	Roger	Ja	Utförande	800	
Bergnåset		Stengatan 77	Ny fjärrvärmeundercentral och styrutrustning	800	2018	Roger	Ja	Utförande	800	
Björkskatan		Väderleden 7-13	Ny fjärrvärmeundercentral och styrutrustning	800	2018	Roger	Ja	Utförande	800	
Porsön		Professorsvägen 1:506								
Porsön		Docentvägen 10-32	Altaner, träräcken som är helt genomruttna.	5 000	2018	Anders	Ja	Utförande	2000	3000
Malmudden		Malmuddsvägen 4	Ny fjärrvärmeundercentral och styrutrustning. Hela UC med pumpar VXL	800	2018	Roger	Ja	Utförande	800	
Örnåset		Edeffg	Utredning ROT, kommande renoveringsområde	1 000	2018	Erika	Ja	Projektering	500	
Hertsön		flera adresser	Utredning ROT, kommande renoveringsområde	1 000	2018	Erika	Ja	Projektering	500	
Porsön		Professorsvägen 138	Fjärrvärmevl, styr, pumpar exp. kår reglervent. Omk ventkrets	900	2018	Roger	Ja	Utförande	900	
Lulebo		Lulebo bestånd	Åtgärd efter förelägganden Rådningstjänsten. Myndighetskrav.	6 000	2017	CA	Ja	Utförande	1000	3500
Lulebo		Lulebo bestånd	åtgärder revisionsbesiktning Brandlarm och sprinklers	1 500	2018	Anders	Ja	Utförande	500	
Mjölkudden		Mjölkuddsvägen	Återställning mjölkuddsvägen	1 000	2018	Anders	Ja	Utförande	100	
Gammelstad		Mariebergsvägen	Marieberg tillgänglighetsanpassningar	1 800	2018	Ulrika	Ja	Utförande	500	500
Tuna		Tunastigen	Takåtgärder	1 300	2018	Anders	Ja	Utförande	150	
Porsön		Porsöcentrum	Utredning och besiktning	400	2018	Anders	Ja	Projektering	100	
Porsön		Kårhusvägen	Nya tak på förrådsbyggnader efter ras	500	2018	Anders	Ja	Projektering	200	
Björkskatan		Låvägen	Nya tak efter ras	500	2018	Anders	Ja	Projektering	200	
Lulebo		Lulebo bestånd	Besöksparkeringar automater	300	2018	Anders	Ja	Utförande	300	
Lulebo		Lulebo bestånd	Radonmätningar etapp 6	700	2018	Ulrika	Ja	Utförande	700	
Hertsön		Hertsön	Ombyggnad lokal till gym	80	2018	Erika	Ja	Projektering	90	

[illegible]

Lulebo AB Styrelsesammanträde 2019/01	Datum 2019-01-31	Ärende Nr (paragraf) 12
Ärende Nyproduktion Porsön 1:239 Alternativ	Beredning Anders H / Mathias U	
	Föredragande VD	
Bilagor (Antal 0)		

Bakgrund

Nyproduktionen på Porsön var redo att starta då Lulebo informerades att projektet inte kommer att erhålla investeringsbidrag vilket var kalkylerat med 21 mkr. I den av riksdagen beslutade budgeten för 2019 har investeringsbidrag tagits bort.

Bidraget bestod av två delar, en grunddel på 15 mkr samt en del på 6 mkr för låg energianvändning för en av de två planerade huskropparna.

Följande beslut har styrelsen fattat beträffande projektet.

- 70 mkr efter erhållet bidrag, vid styrelsemöte 2018-05-24
 - Ökad budget med 8 mkr, pga fördyrning markarbeten, vid styrelsemöte 2018-11-05
- Totalt 78 mkr efter bidrag

Investeringen uppgår till 99 mkr utan bidrag.

Investeringsnivån innebär att investeringskalkylen visar på en hyra på 2 050 kr/kvm/år. Detta är betydligt mer än den enligt Nai Svefa för området marknadsmässiga nivån, 1800 kr/kvm/år. Vi bedömer att nybyggnation i enlighet med det som projekterats ej kan genomföras.

Alternativ för projektet

1. **Projektet kvarstår med två huskroppar och 72 lgh men utan källarplan.** Detta innebär en lösning där förråden hamnar i en separat byggnad på innegård vilket ger en avvikelse mot detaljplan. Luleå Kommun ha vid initiala kontakter ställt sig positiv till förändringen.

Projektkostnaden uppskattas till 90 mkr. Det skulle innebära en hyra på 1975 kr/kvm/år med samma antaganden som för det ursprungligen tänkta projektet.

Ett teoretiskt värde på fastigheten med denna hyresintäkt är 87,5 mkr.

Om snitthyra 1 800 kr/kvm sätts istället skulle värdet bli 77,5 mkr, alltså en differens på 10 mkr.

2. **Projektet minskas till en huskropp med 40 lägenheter utan källarplan.** Även detta alternativ innebär förråd i separat byggnad på innergård. Alternativet ligger inom ramarna för detaljplanen, dock krävs nytt bygglov. Även om markförvärvet blir billigare innebär projektet en högre snitthyra än alternativ 1 (då det finns statiska kostnader) men den totala investeringen och risken i kronor minskar dock kraftigt.
Projektkostnaden uppskattas till 53 mkr. Nivån skulle innebära en hyra på 2 015 kr/kvm/år med samma antaganden som för det ursprungligen projektet.
Ett teoretiskt värde på fastigheten med denna hyresintäkt är 50,5 mkr.
Om snitthyra 1 800 kr/kvm sätts istället skulle värdet bli 43,7 mkr, alltså en differens på -6,8 mkr.
3. **Fördjupad undersökning av "SKL-husen".** Baserat på Boverkets modell för hyressättning, som Hyresgästföreningen godtagit, kan ett "SKL-hus" med stor andel små lägenheter och många rum ge bättre affärsmässiga förutsättningar. Utifrån projektet på Kalkällan 14 är bedömningen att ett SKL-projekt skulle kunna innebära en investeringskalkyl med godtagbara villkor för både Lulebo och Hyresgästföreningen dvs små lägenheter med flera rum.
4. **Sälja projektet**, efter byggnationer eller i dagens form.
5. **Pausa** och vänta in bättre möjligheter och/eller nytt investeringsbidrag, samt förlänga tiderna i markanvisningen. Detta ger tid till efterforskning av ytterligare alternativ.
6. **Avbryta**, återlämna markanvisningen samt tomten till Luleå Kommun. Kostnad 2 mkr avseende konsulter, interna kostnader samt detaljplan skrivs av.

Möjligheten att bilda en bostadsrättsförening och sälja ut lägenheterna med endast en mindre förtjänst har övervägts. Men i rådande marknadssituation är vår bedömning att detta inte är ett affärsmässigt bra alternativ.

Lulebo ABs styrelse föreslår besluta

- att inte påbörja investeringen på Porsön 1:239**
- att ge Vd i uppdrag att återkomma till styrelsen vid nästa sammanträde med eventuell plan för fastigheten**

Lulebo AB Styrelsesammanträde 2019/01	Datum 2019-01-31	Ärende Nr (paragraf) 13
Ärende Carportar Höstvägen	Beredning Carl-Axel Sundbaum	
	Föredragande VD	
Bilagor (Antal 0)		

Bakgrund

Den 3 december 2018 startade en brand i en carportslänga på Höstvägen, Björkskatan. Carportarna inklusive förråd (18st) blev totalförstörda och 10 bilar skadades. Brandorsaken utreds av polis och är ännu ej fastställd. Efter branden inhägnades området samt delar av taket revs så att de skadade bilarna kunde tas om hand. Samtliga hyresgäster som så har önskat har erbjudits tillfälliga motorvärmplatser.

Bilar och lösöre som skadas är något som regleras mellan hyresgästerna och deras försäkringsbolag och inget som kommer påverka Lulebo ekonomiskt.

Nuläge

Rivningslov har lämnats in och det är anmält till försäkringsbolaget och de har givit OK till att återuppbygga carportslängan och förråden.

Kostnaden för Lulebo kommer att bli självrisken på 1 miljon kronor + åldersavdrag beräknat till ca 500 tusen kronor.

Lulebo ABs styrelse föreslås besluta

- **Att** Carportslängan återuppbyggs samt bevilja 1 500 000 kr till självrisk och åldersavdrag.

Lulebo AB Styrelsesammanträde 2019/01	Datum 2019-01-31	Ärende Nr (paragraf) 15
Ärende Inriktningsbeslut: Förtätning Seminariet	Beredning Mathias Uvemo, Anders Hannerfors	
	Föredragande VD	
Bilagor (Antal 1) Kv seminariet		

Förtätning Seminariet på Östermalm

I direkt anslutning till Skurholmsfjärden på Östermalm äger Lulebo två stora angränsande fastigheter:

- Seminariet 4 - markareal 14 720 kvm bebyggd med 5 bostadshus på 4327 kvm
- Seminariet 2 - markareal 28 615 kvm bebyggd med 5 bostadshus på 11 086 kvm

Fastigheterna är glest bebyggda och består till största delen av natur- och skogsmark. I området finns Seminarieträdgården som byggdes upp under 1930-talet som en mindre botanisk trädgård knuten till den undervisning som skedde i Lärarygskolans lokaler på området.

Lulebo har utrett möjligheterna att förtäta området, detta då det finns plats för både naturmark och ett antal nya byggnader.

Ett första förslag, med ringa påverkan på natur- och skogsmark, är framtaget för fastigheten Seminariet 2 där tanken är att tre byggnader om vardera 9 våningar uppförs med arkitektur som knyter an till de befintliga 90-talsbyggnaderna, men i en modernare tappning som tillför sk karaktär.

Byggnaderna är tänkta att inrymma sammanlagt 135 lägenheter på c:a 4 500 kvm bostadsyta med attraktiva storlekar (många rum på liten yta) i centrumnära läge med utsikt över innerfjärden, och med överkomliga hyror. Se bilagda skisser med beskrivningar.

Då bostadsområdet är attraktivt, ser en översiktlig investeringskalkyl positiv ut enligt följande:

- Med hyror där bl.a. 2:orna (30-32 kvm) hamnar under 6 000 kr/månad "tål" investeringskalkylen en produktionskostnad ända upp till 37 000 kr/kvm.
- Med hyror i enlighet med Boverkets beräkningsmodell för normhyra (vilket planlösningen är optimerad för) "tål" kalkylen en produktionskalkyl på 34 000 kr/kvm.

Fördelarna med projektet är flera, bl.a. stabilt hyresintresse över tid och bra ekonomi tack vare att stora kostnader undviks genom att bygga på egen ägd fastighet med en befintlig infrastruktur.

I samband med eventuell förtätning avser Lulebo att genomföra förändringar i ett av de befintliga husen där en nedlagd förskoleverksamhet förhyrs av Luleå Kommun. Hyresavtalet löper ut 2023-09-30. Utsikterna att hyra ut till ny förskoleverksamhet är dåliga, varför Lulebo tittar på att anpassa lokalerna till vanliga bostäder eller till gruppboende med Luleå Kommun som hyresgäst vilket efterfrågats. Att ändra användning från förskoleverksamhet till bostäder bedöms dessutom vara en förutsättning för att vital del av den tänkta förtätningen skall kunna genomföras.

Befintlig detaljplan behöver ändras för att kunna genomföra förtätningen. Samtal med SBF är inledda om detta. Nästa steg är att genomföra utredning och projektering inför en detaljplaneprocess.

Medel för fortsatt utredning samt förändring av detaljplan söks i detta ärende.

Lulebo ABs styrelse föreslås besluta

att ge VD uppdraget att utreda och projektera för ny detaljplan, samt godkänna medel med 700 tkr för ändamålet.

Anna Barsk

Från: Ulrika Lindvall <Ulrika.Lindvall@lulebo.se>
Skickat: den 27 februari 2019 14:08
Till: Ingela Björklund; Anders Hannerfors
Kopia: Kati Bäcklund
Ämne: SV: Projektnummer

- Örnäset, trapphusbelysning – proj 72081
- Råneå, gavelsspetsar etapp 3 – proj 72082
- Råneå, reparation UC byggnad – proj 72083
- Tuna, tvättstugor kakelväggar – proj 72084
- Stengatan, Utrymningsåtgärder brand – proj 72085
- Rådstugatan, ny trall – proj 72086
- Malmbanan, åtgärder entréer – proj 72087
- Råneå, byte garageportar – proj 72088
- Skrapa o måla utemiljö – proj 72089
- Porsön, takåtgärder – proj 72090
- Malmudden, Åtgärder putsskador – proj 72091
- Antnäs, målning och rep fasader – proj 72092
- Underhåll motorvärmarsstyrning – proj 72093
- Hissbyte 2019 – proj 72094
- Belysningsåtgärder – proj 72095
- Cityhuset, dränering – proj 72096
- Malmudden, fasad och tak rep – proj 72097
- Sunderbyn, åtgärder sättningar – proj 72098
- Porsön byte mattor trapphus och korridorer – proj 72099
- Byte entreportar – proj 72100
- Renovering Lekparker – proj 72101

Från: Ingela Björklund
Skickat: den 27 februari 2019 13:33
Till: Ulrika Lindvall
Ämne: VB: Projektnummer

Hej,
[Öppna upp dessa projekt.](#)

Vänliga hälsningar
Ingela Björklund
Ekonomichef, Lulebo AB
Telefon: 0920 – 23 67 45
Mobil: 070 – 606 67 45



Från: Anders Hannerfors
Skickat: den 21 februari 2019 15:21
Till: Ingela Björklund

Kopia: Kati Bäcklund

Ämne: Projektnummer

Hej

Önskar projektnummer för nedan PLU 2019 projekt, beslut i styrelsen 2019-01-31. /Anders

- Örnäset, trapphusbelysning
- Råneå, gavelsspetsar etapp 3
- Råneå, reparation UC byggnad
- Tuna, tvättstugor kakelväggar
- Stengatan, Utrymningsåtgärder brand
- Rådstugatan, ny trall
- Malmbanan, åtgärder entréer
- Råneå, byte garageportar
- Skrapa o måla utemiljö
- Porsön, takåtgärder
- Malmudden, Åtgärder putsskador
- Antnäs, målning och rep fasader
- Underhåll motorvärmarsstyrning
- Hissbyte 2019
- Belysningsåtgärder
- Cityhuset, dränering
- Malmudden, fasad och tak rep
- Sunderbyn, åtgärder sättningar
- Porsön byte mattor trapphus och korridorer
- Byte entreportar
- Renovering Lekparker

argocon

Faktura

Fakturanr 747

Fakturadatum
2019-11-14Fakturaadress
Lulebo AB
Köpmangatan 27
97233 LULEÅ
SverigeKundnr 1153
Er referens Anders 735
Ert ordernr 72096
Leveransvillkor
Leveranssätt
Ert VAT-nummerVår referens
Betaltingsvillkor
Förfallodatum
Dröjsmålsränta
Leveransdatum
Vårt ordernr
Jens Lindkvist
30 dagar
2019-12-14
11%

Artnr	Benämning	Lev ant Enhet	A-pris	Summa
6	Markarbeten cityhuset Örnäset	1.00 st	659 000,00	659 000,00

Faktura anmärkning skall göras inom 8 dagar.
Försejningsersättning utgår enligt lag (1981:739)
efter förfallodag debiteras dröjsmålsränta med 11%

Netto	Exkl. moms	Moms	Öresavr	ATT BETALA
659 000,00	659 000,00	164 750,00	0,00	SEK 823 750,00

Moms 25% 164 750,00 (659 000,00)

Adress
Argocon AB
Betongvägen 30
97345 LULEÅ
SverigeTelefon
0706210012
Fax
E-post
info@argocon.sePlusgiro
-
Bankgiro
475-9494
Säte
LuleåOrganisationsnr
559108-8546
Momsreg.nr
SE559108854601
Godkänd för F-skatt

**Polisen**Datum
2021-12-20Diariennr (åberopas)
K462336-20

1 (1)

Underrättelse om utredning enligt RB 23:18a

Lindkvist, Jens 19711228-0479

Brott: Medhjälp till grov trolöshet mot huvudman alt. grovt bedrägeri.

Underrättelse har skett per telefon 2021-12-20 av utredare Ingela Åhl.

Förundersökningsprotokoll har enl. överenskommelse överlämnats på USB-sticka, för upphämtning receptionen Polishuset i Luleå.

Yttrande senast 2022-02-28.

Erinran: Ingen erinran

Offentlig försvarare: Niclas Karlsson

Underrättelse har skett via telefon 2021-12-20 av utredare Ingela Åhl.

Förundersökningsprotokoll har enl. överenskommelse överlämnats på USB-sticka, via post.

Yttrande senast 2022-02-28.

Erinran: Ingen erinran



Bilaga - Skäligen misstänkt

Enhet

Region Nord, Bedrägeribrott 1 PO Norrbotten

Diariet

5000-K462336-20

Skäligen misstänkt person

Hannerfors, Lars Anders

Personnr

19750112-8974

Identifierad

Ja

Kontroll sätt

Annat

Kommentar

genom anmälaren



Personalia och dagsbotsuppgift

Utskriftsdatum
2022-04-01

Namn Hannerfors, Lars Anders		Personnummer 19750112-8974
Tilltalsnamn Anders	Kallas för	Öknamn
Födelseförsamling Örnäset	Födelselän Norrbottens län	Kön Man
Medborgarskap Sverige	Hemvistland	Födelseort utland
Adress Värnpliktsgratan 38 974 43 Luleå		Telefonnr 0734603656: Mobiltelefon Tillfälligt nummer s nu från 18/6-20
Folkbokföringsort Luleå		Senast kontrollerad mot folkbokföring 2020-09-25
Föräldrars/Vårdnadshavares namn och adress (beträffande den som inte fyllt 20 år)		
Utbildning		
Yrke / Titel		
Arbetsgivare		Telefonnr
Anställning (nuvarande och tidigare)		
Arbetsförhet och hälsotillstånd		
Kompletterande uppgifter		
Uppgiven inkomst	Bidrag Barnbidrag för två barn.	Hemmavarande barn under 18 år 2
Försörjningsplikt	A-kassa ca 14 500kr/mån netto.	Skulder 0
Förmögenhet		
Kontroll utförd		
Taxerad inkomst 792500	Taxeringsår 2020	
Taxeringskontroll utförd av Pernilla Gustafsson, utredare	Datum 2021-11-24	



Underrättelse/Delgivning jml RB 23:18a

Enhet

Region Nord, Bedrägeribrott 1 PO Norrbotten

Ärende

Diariennr

5000-K462336-20

Handläggare

Gustafsson, Pernilla

Gärning

Grov trolöshet mot huvudman

Berörd person

Personnr

19750112-8974

Efternamn

Hannerfors

Förnamn

Lars Anders

Underrättelse utsänd

Yttrande senast

2022-02-28

Underrättelse slutförd

2021-12-20

Delgiven info. om ev. förenklad delgivning

Underrättelsesätt

Via advokat

Notering

Förundersökningsprotokoll har enl. överenskommelse överlämnats på USB-sticka, för upphämtning receptionen Polishuset i Luleå.

Utskrift av protokoll överlämnas enl. överenskommelse vid senare tillfälle.

Resultat av underrättelsen/delgivningen

Ej erinran

Försvare

Namn

Magnus Eriksson

Underrättelse utsänd

Yttrande senast

2022-02-28

Underrättelse slutförd

2021-12-20

Underrättelsesätt

Via telefon

Notering

Förundersökningsprotokoll har enl. överenskommelse överlämnats på USB-sticka, för upphämtning receptionen Polishuset i Luleå.

Resultat av underrättelsen/delgivningen

Ej erinran